

**Sielemann Ejendomme ApS**

Ingemannsvej 19  
5230 Odense M

CVR-nummer 27698980

**Årsrapport**

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. maj 2025

---

Steffen Sielemann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledespåtegning                                    | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver                                           | 7        |
| Passiver                                          | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter                                             | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 12       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Sielemann Ejendomme ApS  
Ingemannsvej 19  
5230 Odense M

Hjemstedskommune: Odense  
CVR-nummer: 27698980  
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Direktion

Steffen Sielemann

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Sielemann Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, 28. marts 2025

**Direktionen:**

Steffen Sielemann

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Sielemann Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sielemann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense M, 28. marts 2025

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Hans Christian Hansen  
Partner, registreret revisor  
mne11036

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Alle investeringsejendomme er udlejede ved regnskabsårets udgang.

Investeringssejendommens samlede bogførte værdi udgør TDKK 5.050 ved regnskabsårets udgang. Der er i regnskabsåret foretaget en negativ værdiregulering på TDKK 50.

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

| Note                                     | Resultatopgørelse                            | 2024<br>DKK    | 2023<br>1.000 DKK |
|------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |                                              |                |                   |
|                                          | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>168.056</b> | <b>-125</b>       |
|                                          | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -50.000        | -600              |
|                                          | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | <b>118.056</b> | <b>-725</b>       |
|                                          | Finansielle omkostninger                     | -140.941       | -80               |
|                                          | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>-22.884</b> | <b>-805</b>       |
| 1                                        | Skat af årets resultat                       | 2.690          | 177               |
|                                          | <b>Årets resultat</b>                        | <b>-20.194</b> | <b>-628</b>       |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                                              |                |                   |
|                                          | Overført resultat                            | -20.194        | -628              |
|                                          | <b>Resultatdisponering i alt</b>             | <b>-20.194</b> | <b>-628</b>       |

| Note                            | Balance                                      | 2024<br>DKK      | 2023<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |                                              |                  |                   |
| 2                               | Investeringsejendomme                        | 5.050.000        | 5.100             |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>5.050.000</b> | <b>5.100</b>      |
|                                 | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 47.500           | 48                |
|                                 | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | <b>47.500</b>    | <b>48</b>         |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>5.097.500</b> | <b>5.148</b>      |
|                                 | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.296.187        | 1.312             |
|                                 | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 1.100.000        | 1.100             |
|                                 | Andre tilgodehavender                        | 3.125            | 15                |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>2.399.312</b> | <b>2.427</b>      |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>2.399.312</b> | <b>2.427</b>      |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>7.496.812</b> | <b>7.574</b>      |

| Note                             | Balance                                  | 2024<br>DKK      | 2023<br>1.000 DKK |
|----------------------------------|------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Passiver pr. 31. december</b> |                                          |                  |                   |
|                                  | Virksomhedskapital                       | 125.000          | 125               |
|                                  | Overført resultat                        | 3.198.231        | 3.218             |
|                                  | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>3.323.231</b> | <b>3.343</b>      |
|                                  | Hensættelser til udskudt skat            | 93.885           | 97                |
|                                  | <b>Hensatte forpligtelser</b>            | <b>93.885</b>    | <b>97</b>         |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter           | 3.254.218        | 3.346             |
| 3                                | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>3.254.218</b> | <b>3.346</b>      |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter           | 92.308           | 109               |
|                                  | Kreditinstitutter                        | 345.266          | 303               |
|                                  | Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 26.750           | 28                |
|                                  | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 46.000           | 41                |
|                                  | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 163.025          | 147               |
|                                  | Anden gæld                               | 82.465           | 80                |
|                                  | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 69.664           | 80                |
|                                  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>825.478</b>   | <b>788</b>        |
|                                  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>4.079.696</b> | <b>4.134</b>      |
|                                  | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>7.496.812</b> | <b>7.574</b>      |
| 4                                | Eventualforpligtelser                    |                  |                   |
| 5                                | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                  |                   |

## Egenkapitalopgørelse

---

| Egenkapital                       | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal<br>1.000 DKK | Overført<br>resultat<br>1.000 DKK | I alt<br>1.000 DKK |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Perioden 1. januar - 31. december |                                           |                                   |                    |
| Saldo primo                       | 125                                       | 3.218                             | 3.343              |
| Årets resultat                    | 0                                         | -20                               | -20                |
| <b>Egenkapital ultimo</b>         | <b>125</b>                                | <b>3.198</b>                      | <b>3.323</b>       |

| Noter                                                    | 2024             | 2023         |
|----------------------------------------------------------|------------------|--------------|
|                                                          | DKK              | 1.000 DKK    |
| <b>1 Skat af årets resultat</b>                          |                  |              |
| Skat af årets resultat                                   | 0                | -14          |
| Regulering af udskudt skat                               | -2.690           | -163         |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b>                      | <b>-2.690</b>    | <b>-177</b>  |
| <b>2 Investerings ejendomme</b>                          |                  |              |
| Kostpris 1. januar                                       | 4.476.660        | 4.477        |
| Kostpris 31. december                                    | 4.476.660        | 4.477        |
| Dagsværdiregulering 1. januar                            | 623.340          | 1.223        |
| Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen | -50.000          | -600         |
| Dagsværdireguleringer 31. december                       | 573.340          | 623          |
| <b>Investerings ejendomme i alt</b>                      | <b>5.050.000</b> | <b>5.100</b> |

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Vurderingen svarer til et afkastkrav på 4,66%. Vurderingen er nedskrevet i forhold til 31. december 2023, hvilket skyldes øgede afkastkrav.

Fastsættelsen af dagsværdi af investerings ejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendoms markedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på TDKK 5.050 er det bedste udtryk for ejendommenes værdi pr. 31. december 2024, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommene skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen og eksterne ejendomsmægler opgjorte værdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets investerings ejendomme består af en ejendom beliggende i Odense på Albanigade, med 3 boliglejemål på i alt 239 m<sup>2</sup>. Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for den enkelte ejendomstype:

- Boligejendom beliggende i Odense på Albanigade 4,66%

Ved en forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca.

|       | 2024 | 2023      |
|-------|------|-----------|
| Noter | DKK  | 1.000 DKK |

TDKK 490. En formindskelse af afkastgravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. TDKK 610.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Ejendommen forudsættes fuldt udlejede på sædvanlige lejekontrakter for boliglejemål. Ejendomme er fuldt udlejet pr. 31. december 2024.
- Der forudsættes ingen tomgang i lejemålene.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

|                                                      |           |       |
|------------------------------------------------------|-----------|-------|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 2.890.105 | 3.025 |
|------------------------------------------------------|-----------|-------|

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Sielemann Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, TDKK 3.388, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 5.050.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 600, der giver pant i investeringsejendomme samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 5.050.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter boliglejemål og erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

#### Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme (herunder ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse), administration, tab på debitorer, mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggen-

## Anvendt regnskabspraksis

---

hed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Steffen Sielemann

SIELEMANN HOLDING ApS CVR: 35630309

Direktør

Serienummer: a907b8f6-031c-4049-ba17-a0aa3d511afd

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-01 06:37:33 UTC



## Hans Christian Hansen

DANSK REVISION ODENSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:

82218912

Godkendt revisor

Serienummer: 808f645d-a364-4bec-8109-9c7e476644a5

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-05-01 06:43:37 UTC



## Steffen Sielemann

SIELEMANN EJENDOMME ApS CVR: 27698980

Dirigent

Serienummer: facd92d3-7cbf-4287-9711-23af9552a303

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-01 07:14:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.