

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Årsrapport 2017

CVR-nr. 10 56 04 89

Sino Ejendomsselskab A/S

Kirkebjerg Parkvej 12

2605 Brøndby

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2018.

Henrik Puggaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Sino Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 24. april 2018

Direktion

Lars Møller Jakobsen

Bestyrelse

Henrik Puggaard
Formand

Lars Møller Jakobsen

Inge Magda Jakobsen

Lars Møller Jakobsen, jr.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sino Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sino Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Glostrup, den 24. april 2018

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 3644

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sino Ejendomsselskab A/S Kirkebjerg Parkvej 12 2605 Brøndby Hjemmeside: www.sino.dk CVR-nr.: 10 56 04 89 Stiftet: 16. december 1986 Hjemsted: Brøndby Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december 31. regnskabsår
Bestyrelse	Henrik Puggaard, Formand Lars Møller Jakobsen Inge Magda Jakobsen Lars Møller Jakobsen, jr.
Direktion	Lars Møller Jakobsen
Revision	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelser	Handelsbanken, Park Allé 290, 2605 Brøndby Nykredit Bank, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V
Dattervirksomhed	Sino Ejendom 2007 A/S, Brøndby

Hovedtal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	12.909	11.654	7.087	2.924	996
Resultat af ordinær primær drift	11.877	11.569	4.046	67	0
Finansielle poster, netto	1.420	-3.186	-963	-55	-619
Årets resultat	11.051	6.245	2.396	9.893	141
Balance:					
Balancesum	299.963	292.880	266.250	233.808	178.317
Egenkapital	140.021	129.220	91.324	88.927	79.034

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom samt investering i børsnoterede værdipapirer. Selskabet afsluttede i 2015 et større udviklingsprojekt, på en af selskabets ejendomme. De første lejere flyttede ind i Kirkebjerg Bydelscenter i maj 2015 og resten henover årene 2015 og 2016. Det første år med "fuld drift" er således 2017.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 12.909 t.kr. mod 11.654 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 11.051 t.kr. mod 6.245 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sino Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder administrationshonorar.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bildrift og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminerings af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Investeringsejendomme

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dat ter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sino Ejendomsselskab A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	12.909.283	11.653.661
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.802.159	2.262.366
1 Personaleomkostninger	-2.732.015	-2.359.425
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-102.039	12.000
Driftsresultat	11.877.388	11.568.602
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	3.121.520	-1.289.476
Andre finansielle indtægter	356.909	873.049
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.058.129	-2.769.253
Resultat før skat	13.297.688	8.382.922
3 Skat af årets resultat	-2.246.866	-2.137.981
Årets resultat	11.050.822	6.244.941
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.832.044	0
Udbytte for regnskabsåret	300.000	250.000
Overføres til overført resultat	8.918.778	5.994.941
Disponeret i alt	11.050.822	6.244.941

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2017	2016
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	421.297	381.064
5	Investeringsejendomme	260.700.000	256.665.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>261.121.297</u>	<u>257.046.064</u>
6	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	33.483.401	30.361.881
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>33.483.401</u>	<u>30.361.881</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>294.604.698</u>	<u>287.407.945</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	169.596	0
	Andre tilgodehavender	33.835	39.614
	Periodeafgrænsningsposter	126.819	37.345
	Tilgodehavender i alt	<u>330.250</u>	<u>76.959</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.023.977	5.031.240
	Værdipapirer i alt	<u>5.023.977</u>	<u>5.031.240</u>
	Likvide beholdninger	3.960	363.713
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.358.187</u>	<u>5.471.912</u>
	Aktiver i alt	<u>299.962.885</u>	<u>292.879.857</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	673.292	673.292
8 Overkurs ved emission	0	0
9 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.832.044	0
10 Overført resultat	137.215.409	128.296.631
11 Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	250.000
Egenkapital i alt	140.020.745	129.219.923
 Hensatte forpligtelser		
12 Hensættelser til udskudt skat	17.683.633	14.930.935
Hensatte forpligtelser i alt	17.683.633	14.930.935
 Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	11.078.734	11.803.286
13 Gæld til pengeinstitutter	96.899.117	102.607.517
13 Deposita	8.448.019	8.433.263
Langfristede gældsforpligtelser i alt	116.425.870	122.844.066
13 Kortfristet del af langfristet gæld	5.586.432	4.831.269
Gæld til pengeinstitutter	4.700.630	2.389.106
Leverandører af varer og tjenesteydelser	197.179	410.138
Gæld til tilknyttet virksomhed	11.648.253	14.937.185
14 Selskabsskat	0	41.887
Anden gæld	3.631.628	3.207.356
Periodeafgrænsningsposter	68.515	67.992
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	25.832.637	25.884.933
Gældsforpligtelser i alt	142.258.507	148.728.999
 Passiver i alt	 299.962.885	 292.879.857
 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Eventualposter		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	2.567.657	2.203.683
Pensioner	126.336	121.098
Andre omkostninger til social sikring	38.022	34.644
	<u>2.732.015</u>	<u>2.359.425</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>6</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	387.478	45.260
Andre finansielle omkostninger	1.670.651	2.723.993
	<u>2.058.129</u>	<u>2.769.253</u>
3. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	-463.945	-91.078
Årets regulering af udskudt skat	2.710.811	2.229.059
	<u>2.246.866</u>	<u>2.137.981</u>
4. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>3.366.899</u>
Kostpris 1. januar 2017		3.366.899
Tilgang		467.272
Afgang		-355.000
		<u>3.479.171</u>
Kostpris 31. december 2017		3.479.171
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		2.985.835
Årets afskrivninger		72.039
		<u>3.057.874</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		3.057.874
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>421.297</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	189.029.449	180.426.961
Tilgang i årets løb	<u>2.232.841</u>	<u>8.602.488</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>191.262.290</u>	<u>189.029.449</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	67.635.551	65.373.039
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.802.159</u>	<u>2.262.512</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>69.437.710</u>	<u>67.635.551</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>260.700.000</u>	<u>256.665.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. januar 2017	31.651.357	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>31.651.357</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>31.651.357</u>	<u>31.651.357</u>
Op-/nedskrivninger 1. januar 2017	-1.289.476	0
Årets resultat	<u>3.121.520</u>	<u>-1.289.476</u>
Op-/nedskrivninger 31. december 2017	<u>1.832.044</u>	<u>-1.289.476</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>33.483.401</u>	<u>30.361.881</u>

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Sino Ejendomsselskab A/S
Sino Ejendom 2007 A/S, Brøndby	100 %	33.483.401	3.121.520	33.483.401

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	673.292	500.000
Kapitaludvidelse	<u>0</u>	<u>173.292</u>
	<u>673.292</u>	<u>673.292</u>
<p>Aktiekapitalen består af 673.292 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
8. Overkurs ved emission		
Årets overkurs	0	31.478.065
Overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>-31.478.065</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Resultatandel	<u>1.832.044</u>	<u>0</u>
	<u>1.832.044</u>	<u>0</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	128.296.631	90.823.625
Årets overførte overskud eller underskud	8.918.778	5.994.941
Overført fra overkursfond	<u>0</u>	<u>31.478.065</u>
	<u>137.215.409</u>	<u>128.296.631</u>
11. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2017	250.000	0
Udloddet udbytte	-250.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>300.000</u>	<u>250.000</u>
	<u>300.000</u>	<u>250.000</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
12. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2017	14.930.935	12.527.988		
Regulering af udskudt skat primo	41.887	0		
Udskudt skat af årets resultat	<u>2.710.811</u>	<u>2.402.947</u>		
	<u>17.683.633</u>	<u>14.930.935</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	25.964.878	24.202.322		
Fremført underskud fra tidligere år	<u>-8.281.245</u>	<u>-9.271.387</u>		
	<u>17.683.633</u>	<u>14.930.935</u>		
13. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	680.432	8.355.445	11.759.166	12.487.555
Gæld til pengeinstitutter	4.906.000	76.731.579	101.805.118	106.754.517
Deposita	<u>0</u>	<u>8.448.019</u>	<u>8.448.019</u>	<u>8.433.263</u>
	<u>5.586.432</u>	<u>93.535.043</u>	<u>122.012.303</u>	<u>127.675.335</u>
14. Selskabsskat				
Skyldig selskabsskat 1. januar 2017			41.887	0
Regulering af tidligere års skat			<u>-41.887</u>	<u>0</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år			0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år			<u>0</u>	<u>41.887</u>
			<u>0</u>	<u>41.887</u>
15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 113.564 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 260.700 t.kr.				
Til sikkerhed for trækingsret i pengeinstitut, 5.000 t.kr., har selskabet deponeret værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.024 t.kr.				

Noter

16. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 95 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 20 måneder og en samlet restleasingydelse på 158 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.