

# Årsrapport 2018

**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 23. maj 2019.

---

Henrik Puggaard  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 23. maj 2019

### 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 23. maj 2019

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

H. Munkebo Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
mne3644

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sino Ejendomsselskab A/S Kirkebjerg Parkvej 12 2605 Brøndby  Hjemmeside: <a href="http://www.sino.dk">www.sino.dk</a>  CVR-nr.: 10 56 04 89 Stiftet: 16. december 1986 Hjemsted: Brøndby Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december 32. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Puggaard, Formand Lars Møller Jakobsen Inge Magda Jakobsen Lars Møller Jakobsen, jr.
<b>Direktion</b>	Lars Møller Jakobsen
<b>Revision</b>	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
<b>Bankforbindelser</b>	Handelsbanken, Park Allé 290, 2605 Brøndby Nykredit Bank, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V
<b>Dattervirksomhed</b>	Sino Ejendom 2007 A/S, Brøndby

## Hovedtal

---

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	12.684	12.909	11.654	7.087	2.924
Resultat af ordinær primær drift	10.782	11.877	11.569	4.046	67
Finansielle poster, netto	1.222	1.420	-3.186	-963	-55
Årets resultat	9.911	11.051	6.245	2.396	9.893
<b>Balance:</b>					
Balancesum	305.032	300.206	292.880	266.250	233.808
Egenkapital	149.632	140.021	129.220	91.324	88.927



# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 9.911 t.kr. mod 11.051 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringssejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. 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 eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 kostpris på under kr. 13.500 indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ejendommenes 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 datter- 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).

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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 nettorealiseringsværdi.

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>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>12.684.382</b>	<b>12.909.283</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	856.869	1.802.159
1 Personaleomkostninger	-2.684.725	-2.732.015
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-74.243	-102.039
<b>Driftsresultat</b>	<b>10.782.283</b>	<b>11.877.388</b>
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.728.350	3.121.520
Andre finansielle indtægter	126.100	356.909
Øvrige finansielle omkostninger	-1.632.278	-2.058.129
<b>Resultat før skat</b>	<b>12.004.455</b>	<b>13.297.688</b>
2 Skat af årets resultat	-2.092.968	-2.246.866
<b>Årets resultat</b>	<b>9.911.487</b>	<b>11.050.822</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.728.350	1.832.044
Udbytte for regnskabsåret	375.000	300.000
Overføres til overført resultat	6.808.137	8.918.778
<b>Disponeret i alt</b>	<b>9.911.487</b>	<b>11.050.822</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	347.054	421.297
4 Investeringsejendomme	262.700.000	260.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	263.047.054	261.121.297
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	36.211.751	33.483.401
Finansielle anlægsaktiver i alt	36.211.751	33.483.401
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>299.258.805</b>	<b>294.604.698</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	66.989	169.596
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	431.301	0
Andre tilgodehavender	149.130	276.741
Periodeafgrænsningsposter	59.168	126.819
Tilgodehavender i alt	706.588	573.156
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.058.560	5.023.977
Værdipapirer i alt	5.058.560	5.023.977
Likvide beholdninger	7.591	3.960
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.772.739</b>	<b>5.601.093</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>305.031.544</b>	<b>300.205.791</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	673.292	673.292
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.560.394	1.832.044
8 Overført resultat	144.023.544	137.215.409
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	375.000	300.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>149.632.230</b>	<b>140.020.745</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
10 Hensættelser til udskudt skat	20.207.232	17.683.633
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>20.207.232</b>	<b>17.683.633</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11 Gæld til realkreditinstitutter	10.430.679	11.078.734
11 Gæld til pengeinstitutter	91.472.191	96.899.117
11 Deposita	8.688.213	8.448.019
Langfristede gældsforpligtelser i alt	110.591.083	116.425.870
11 Kortfristet del af langfristet gæld	5.706.932	5.586.432
Gæld til pengeinstitutter	3.475.321	4.700.630
Leverandører af varer og tjenesteydelser	721.341	197.179
Gæld til tilknyttet virksomhed	12.062.423	11.648.253
Anden gæld	2.570.142	3.874.534
Periodeafgrænsningsposter	64.840	68.515
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.600.999	26.075.543
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>135.192.082</b>	<b>142.501.413</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>305.031.544</b>	<b>300.205.791</b>
<b>13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>14 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.437.100	2.567.657
Pensioner	199.621	126.336
Andre omkostninger til social sikring	48.004	38.022
	<u>2.684.725</u>	<u>2.732.015</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>6</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	0	-463.945
Årets regulering af udskudt skat	2.051.081	2.710.811
Regulering af tidligere års udskudt skat primo	41.887	0
	<u>2.092.968</u>	<u>2.246.866</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
		<u>3.479.171</u>
Kostpris 1. januar 2018		3.479.171
<b>Kostpris 31. december 2018</b>		<u>3.479.171</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		3.057.874
Årets afskrivninger		74.243
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>		<u>3.132.117</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<u>347.054</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	191.262.290	189.029.449
Tilgang i årets løb	<u>1.143.131</u>	<u>2.232.841</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>192.405.421</u></b>	<b><u>191.262.290</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	69.437.710	67.635.551
Årets regulering til dagsværdi	<u>856.869</u>	<u>1.802.159</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b><u>70.294.579</u></b>	<b><u>69.437.710</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>262.700.000</u></b>	<b><u>260.700.000</u></b>

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 6,25 %.

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar 2018	31.651.357	31.651.357
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>31.651.357</b>	<b>31.651.357</b>
Op-/nedskrivninger 1. januar 2018	1.832.044	-1.289.476
Årets resultat	2.728.350	3.121.520
<b>Op-/nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>4.560.394</b>	<b>1.832.044</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>36.211.751</b>	<b>33.483.401</b>

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi hos Sino Ejendomsselskab A/S</b>
Sino Ejendom 2007 A/S, Brøndby	100 %	33.483.401	2.728.350	36.211.751

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	673.292	673.292
	<b>673.292</b>	<b>673.292</b>

Aktiekapitalen består af 673.292 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2018	1.832.044	0
Resultatandel	2.728.350	1.832.044
	<b>4.560.394</b>	<b>1.832.044</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
<b>8. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2018	137.215.407	128.296.631		
Årets overførte overskud eller underskud	6.808.137	8.918.778		
	<u><b>144.023.544</b></u>	<u><b>137.215.409</b></u>		
<b>9. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. januar 2018	300.000	250.000		
Udloddet udbytte	-300.000	-250.000		
Udbytte for regnskabsåret	375.000	300.000		
	<u><b>375.000</b></u>	<u><b>300.000</b></u>		
<b>10. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2018	17.683.633	14.930.935		
Regulering af udskudt skat primo	41.887	41.887		
Udskudt skat af årets resultat	2.051.081	2.710.811		
Regulering af udskudt skat (sambeskatningsbidrag)	430.631	0		
	<u><b>20.207.232</b></u>	<u><b>17.683.633</b></u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	27.279.347	25.964.878		
Fremført underskud fra tidligere år	-7.072.115	-8.281.245		
	<u><b>20.207.232</b></u>	<u><b>17.683.633</b></u>		
<b>11. Gældsforpligtelser</b>				
	<u><b>Afdrag</b></u>	<u><b>Restgæld</b></u>	<u><b>Gæld i alt</b></u>	<u><b>Gæld i alt</b></u>
	<u><b>første år</b></u>	<u><b>efter 5 år</b></u>	<u><b>31/12 2018</b></u>	<u><b>31/12 2017</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter	681.340	7.702.172	11.112.020	11.759.166
Gæld til pengeinstitutter	5.025.592	71.432.299	96.497.783	101.805.118
Deposita	0	8.688.213	8.688.213	8.448.019
	<u><b>5.706.932</b></u>	<u><b>87.822.684</b></u>	<u><b>116.298.016</b></u>	<u><b>122.012.303</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>12. Selskabsskat</b>		
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar 2018	0	41.887
Regulering af tidligere års skat	0	-41.887
	<u>0</u>	<u>0</u>

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter, 107.610 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 262.700 t.kr.

Til sikkerhed for trækingsret i pengeinstitut, 7.000 t.kr., har selskabet deponeret værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.059 t.kr.

### 14. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 95 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 8 måneder og en samlet restleasingydelse på 63 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sino Holding A/S, CVR-nr. 39 70 83 29, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.