

Sino Ejendomsselskab A/S

Kirkebjerg Parkvej 12, 2605 Brøndby

CVR-nr. 10 56 04 89

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2023.

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 2022	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 23. marts 2023

Direktion

Lars Møller Jakobsen

Bestyrelse

Henrik Puggaard
Formand

Lars Møller Jakobsen

Inge Møller 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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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. marts 2023

PKF Munkebo Vindelev

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne3644

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 36. regnskabsår
Bestyrelse	Henrik Puggaard, Formand Lars Møller Jakobsen Inge Møller Jakobsen Lars Møller Jakobsen, jr.
Direktion	Lars Møller Jakobsen
Revision	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Nykredit Bank, Hovedvejen 10-12, 2600 Glostrup
Modervirksomhed	L. Møller Holding ApS, Brøndby
Dattervirksomhed	Sino Ejendom 2007 A/S, Brøndby

Hovedtal

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	13.995	12.656	15.628	13.043	12.684
Resultat af primær drift	15.776	12.635	13.411	10.134	10.782
Finansielle poster, netto	-3.120	309	2.092	-907	1.222
Årets resultat	9.891	9.764	12.571	7.284	9.911
Balance:					
Balancesum	322.083	320.937	318.327	308.940	305.032
Investeringer i materielle anlægsaktiver	29	1.240	791	3.228	1.143
Egenkapital	187.268	178.126	168.738	156.542	149.632
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	6	6	6	6	6

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 9.891 t.kr. mod 9.764 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt og IAS 18.

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 indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, autodrift samt øvrige omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

Resultat 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 under 31.000 kr. pr. enhed 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

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid.

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 og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.

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, består af børsnoterede aktier og obligationer der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontokatter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sino Ejendomsselskab A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	13.994.522	12.656.465
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.683.207	2.560.274
1 Personaleomkostninger	-2.879.820	-2.528.760
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.758	-53.441
Resultat af primær drift	15.776.151	12.634.538
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	133.958	-1.452.595
Andre finansielle indtægter	453.061	2.835.916
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.707.237	-1.073.908
Resultat før skat	12.655.933	12.943.951
3 Skat af årets resultat	-2.764.555	-3.180.254
Årets resultat	9.891.378	9.763.697
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-7.257.539
Udbytte for regnskabsåret	4.500.000	750.000
Overføres til overført resultat	5.391.378	16.271.236
Disponeret i alt	9.891.378	9.763.697

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	149.885	171.643
5 Investeringsejendomme	275.000.000	270.288.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>275.149.885</u>	<u>270.459.643</u>
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	23.590.259	30.456.301
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>23.590.259</u>	<u>30.456.301</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>298.740.144</u>	<u>300.915.944</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	858.995	33.680
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.720.958	0
Andre tilgodehavender	197.546	1.986.453
Periodeafgrænsningsposter	0	3.087
Tilgodehavender i alt	<u>3.777.499</u>	<u>2.023.220</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	19.565.161	17.995.424
Værdipapirer i alt	<u>19.565.161</u>	<u>17.995.424</u>
Likvide beholdninger	0	2.113
Omsætningsaktiver i alt	<u>23.342.660</u>	<u>20.020.757</u>
Aktiver i alt	<u>322.082.804</u>	<u>320.936.701</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	673.292	673.292
Overført resultat	182.094.306	176.702.928
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.500.000	750.000
Egenkapital i alt	187.267.598	178.126.220
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	31.027.240	28.262.685
Hensatte forpligtelser i alt	31.027.240	28.262.685
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	7.714.345	8.283.651
8 Gæld til pengeinstitutter	75.975.854	74.695.269
8 Deposita	9.357.658	8.920.665
Langfristede gældsforpligtelser i alt	93.047.857	91.899.585
8 Kortfristet del af langfristet gæld	3.674.282	6.096.465
Gæld til pengeinstitutter	2.940.050	583.160
Leverandører af varer og tjenesteydelser	262.341	1.603.851
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	8.201.024
Anden gæld	3.409.261	6.007.250
Periodeafgrænsningsposter	454.175	156.461
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.740.109	22.648.211
Gældsforpligtelser i alt	103.787.966	114.547.796
Passiver i alt	322.082.804	320.936.701

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoop-</u> <u>skrivning</u> <u>efter den</u> <u>indre vær-</u> <u>dis metode</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	673.292	7.257.539	160.431.692	375.000	168.737.523
Udloddet udbytte	0	0	0	-375.000	-375.000
Resultatandel	0	-7.257.539	16.271.236	750.000	9.763.697
Egenkapital 1. januar 2022	673.292	0	176.702.928	750.000	178.126.220
Udloddet udbytte	0	0	0	-750.000	-750.000
Resultatandel	0	0	5.391.378	4.500.000	9.891.378
	673.292	0	182.094.306	4.500.000	187.267.598

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	2.568.339	2.291.929
Pensioner	256.406	194.599
Andre omkostninger til social sikring	55.075	42.232
	<u>2.879.820</u>	<u>2.528.760</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>6</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	51.392	217.627
Andre finansielle omkostninger	3.655.845	856.281
	<u>3.707.237</u>	<u>1.073.908</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	2.764.555	3.180.254
	<u>2.764.555</u>	<u>3.180.254</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	3.376.402	3.376.402
Kostpris 31. december 2022	<u>3.376.402</u>	<u>3.376.402</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-3.204.759	-3.157.318
Årets afskrivninger	-21.758	-47.441
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-3.226.517</u>	<u>-3.204.759</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>149.885</u>	<u>171.643</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	197.297.242	196.057.516
Tilgang i årets løb	<u>28.793</u>	<u>1.239.726</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>197.326.035</u>	<u>197.297.242</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	72.990.758	70.436.484
Årets regulering til dagsværdi	<u>4.683.207</u>	<u>2.554.274</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>77.673.965</u>	<u>72.990.758</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>275.000.000</u>	<u>270.288.000</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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Kontorejendomme: 6,25 %

Detailbutikker: 6,25 %

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2022	31.651.357	31.651.357
Kostpris 31. december 2022	31.651.357	31.651.357
Op-/nedskrivninger 1. januar 2022	-1.195.056	7.257.539
Årets resultat	133.958	-1.452.595
Udbytte	-7.000.000	-7.000.000
Opskrivninger 31. december 2022	-8.061.098	-1.195.056
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	23.590.259	30.456.301

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Sino Ejendoms- selskab A/S
Sino Ejendom 2007 A/S, Brøndby	100 %	23.590.259	133.958	23.590.259

7. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2022	28.262.685	25.082.431
Udskudt skat af årets resultat	2.764.555	3.180.254
	31.027.240	28.262.685
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	33.507.110	31.640.713
Fremført underskud fra tidligere år	-2.479.870	-3.378.028
	31.027.240	28.262.685

8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.310.285	595.940	7.714.345	5.185.553
Gæld til pengeinstitutter	79.054.196	3.078.342	75.975.854	62.832.605
Deposita	9.357.658	0	9.357.658	9.357.658
	96.722.139	3.674.282	93.047.857	77.375.816

Noter

9. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede aktier</u>	<u>Børsnoterede obligationer</u>
Dagsværdi 31. december 2022	275.000.000	15.851.058	3.714.103
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>4.683.207</u>	<u>-2.144.366</u>	<u>11.651</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.310 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 34.100 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 79.054 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 240.900 t.kr.

Til sikkerhed for trækningsret i pengeinstitut, 7.000 t.kr., har selskabet deponeret værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 19.565 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 93 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 5 måneder og en samlet restleasingydelse på 39 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår pr. 9. juni 2022 i den nationale sambeskatning med L. Møller Holding ApS, CVR-nr. 30 90 88 99, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Selskabet er udtrådt af sambeskatningen med det tidligere administrationsselskab Sino Holding A/S pr. 8. juni 2022 og hæfter for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen frem til tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.