

## Sittrup Ejendomme ApS

Skrædderstræde 6  
9310 Vodskov

CVR-nr. 26987350

Årsrapport for 2015

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. maj 2016

---

Bo Sittrup Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Sittrup Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Sittrup Ejendomme ApS Skrædderstræde 6 9310 Vodskov
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Bo Sittrup Jensen
<b>Moderselskab</b>	Sittrup Holding ApS Skrædderstræde 6 9310 Vodskov
<b>Revisor</b>	REVIKON Revisionskontoret Registreret revisionsinteressentskab Toldbodgade 4, 2. sal 7700 Thisted
<b>Kontaktpersoner</b>	Bjarne Ringgaard, Registreret revisor Pia Kobberø, Registreret revisor
<b>Advokat</b>	Hjulmand og Kaptain Badehusvej 16 9100 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

Sittrup Ejendomme ApS

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Sittrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 24. maj 2016

**Direktion**

Bo Sittrup Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Til kapitalejerne i Sittrup Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sittrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 24. maj 2016

**REVIKON Revisionskontoret**  
**Registreret revisionsinteressentskab**  
CVR-nr. 15728000

Bjarne Ringgaard  
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Sittrup Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

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

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, svarende til lånets kontantværdi på balancedagen. Kursregulering af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.192.337</b>	<b>1.222.519</b>
Personaleomkostninger	1	-631.721	-503.772
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		993.157	2.367.005
Dagsværdireguleringer af gæld		-14.287	7.918
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.539.486</b>	<b>3.093.670</b>
Finansielle indtægter		264	1.189
Finansielle omkostninger	2	-95.854	-103.966
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.443.896</b>	<b>2.990.893</b>
Skat af årets resultat		-365.653	-662.048
<b>Årets resultat</b>		<b>1.078.243</b>	<b>2.328.845</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		0	100.000
Overført resultat		1.078.243	2.228.845
		<b>1.078.243</b>	<b>2.328.845</b>



Sittrup Ejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>25.100.000</u>	<u>27.835.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>25.100.000</u>	<u>27.835.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>25.100.000</u>	<u>27.835.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.762	10.830
Tilgodehavende selskabsskat		7.736	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.649</u>	<u>23.938</u>
Tilgodehavender		<u>26.147</u>	<u>34.768</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.866.463</u>	<u>212.901</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.892.610</u>	<u>247.669</u>
<b>Aktiver</b>		<u>26.992.610</u>	<u>28.082.669</u>

Sittrup Ejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	3	<u>16.763.872</u>	<u>15.685.626</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>16.888.872</b></u>	<u><b>15.810.626</b></u>
Hensættelser til udskudt skat		<u>3.839.196</u>	<u>4.182.807</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u><b>3.839.196</b></u>	<u><b>4.182.807</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.756.571</u>	<u>6.635.693</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>4.756.571</b></u>	<u><b>6.635.693</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		249.091	284.011
Modtagne forudbetalinger fra kunder		464.468	523.842
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.907	27.527
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.125	4.629
Selskabsskat		0	12.200
Anden gæld		87.115	62.593
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		586.265	438.741
Udbytte for regnskabsåret		0	100.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.507.971</b></u>	<u><b>1.453.543</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>6.264.542</b></u>	<u><b>8.089.236</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>26.992.610</b></u>	<u><b>28.082.669</b></u>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Selskabets væsentligste aktiviteter	7		

## Noter

	2015	2014	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Lønninger	599.439	471.698	
Pensioner	27.010	27.240	
Omkostninger til social sikring	5.272	4.834	
	<u>631.721</u>	<u>503.772</u>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.811	545	
Andre finansielle omkostninger	94.043	103.421	
	<u>95.854</u>	<u>103.966</u>	
<b>3. Overført resultat</b>			
Saldo primo	15.685.629	13.456.781	
Årets tilgang	1.078.243	2.328.845	
Årets afgang	0	-100.000	
Saldo ultimo	<u>16.763.872</u>	<u>15.685.626</u>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.756.571	249.091	3.743.088
	<u>4.756.571</u>	<u>249.091</u>	<u>3.743.088</u>

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sittrup Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.006 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis rengskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 25.100 tkr.

**7. Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.