



Tlf.: 99 89 14 00
saeby@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 20 22 26 70

SINDAL ERHVERVSPARK APS
C/O ANDERS BO SØRENSEN, UGILTVEJ 30, 9870 SINDAL
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. april 2022

Anders Bo Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SINDAL ERHVERVSPARK ApS c/o Anders Bo Sørensen, Ugiltvej 30 9870 Sindal
	CVR-nr.: 30 49 60 43 Stiftet: 28. marts 2007 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anders Bo Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Advokat	Advokatfirmaet Horn Danmarksgade 49 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for SINDAL ERHVERVSPARK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sindal, den 12. april 2022

Direktion:

Anders Bo Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i SINDAL ERHVERVSPARK ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SINDAL ERHVERVSPARK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

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

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

Sæby, den 12. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Bæk Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35394

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje fast ejendom, køb og salg af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		896.271	693.070
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.495.894	1.202.825
DRIFTSRESULTAT		2.392.165	1.895.895
Andre finansielle indtægter.....	1	13.665	13.065
Andre finansielle omkostninger.....	2	-172.230	-91.431
RESULTAT FØR SKAT		2.233.600	1.817.529
Skat af årets resultat.....	3	-492.619	-399.858
ÅRETS RESULTAT		1.740.981	1.417.671
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.740.981	1.417.671
I ALT		1.740.981	1.417.671

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		12.113.000	9.725.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	12.113.000	9.725.000
ANLÆGSAKTIVER.....		12.113.000	9.725.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		408.536	153.705
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		300.433	346.056
Andre tilgodehavender.....		220.956	31.786
Periodeafgrænsningsposter.....		2.917	0
Tilgodehavender.....		932.842	531.547
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		932.842	531.547
AKTIVER.....		13.045.842	10.256.547
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		5.158.745	3.417.764
EGENKAPITAL.....		5.283.745	3.542.764
Hensættelse til udskudt skat.....		828.803	394.922
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		828.803	394.922
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.416.931	2.544.181
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.416.931	2.544.181
Prioritetsgæld.....		149.517	173.296
Gæld til pengeinstitutter.....		145.333	1.957.936
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.112.549	659.930
Selskabsskat.....		58.738	57.920
Anden gæld.....		870.671	828.311
Periodeafgrænsningsposter.....		179.555	97.287
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.516.363	3.774.680
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.933.294	6.318.861
PASSIVER.....		13.045.842	10.256.547
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	3.417.764	3.542.764
Forslag til resultatdisponering.....		1.740.981	1.740.981
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	5.158.745	5.283.745

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	13.665	12.604	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	461	
	13.665	13.065	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	87.299	679	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	84.931	90.752	
	172.230	91.431	
 Skat af årets resultat			 3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	58.738	57.920	
Regulering af udskudt skat.....	433.881	341.938	
	492.619	399.858	
 Materielle anlægsaktiver			 4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		10.617.585	
Tilgang.....		892.106	
Kostpris 31. december 2021.....		11.509.691	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		-892.585	
Årets værdireguleringer.....		1.495.894	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		603.309	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		12.113.000	

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)					4
				Erhvervs- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2021.....				12.113.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....				1.495.894	
<i>Dagsværdi for erhvervs ejendomme</i>					
Ejendommene er beliggende i Sindal og er delvist udlejet til tredjemand. Ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme.					
De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje på 1.889 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 720 tkr. samt en udlejningsprocent på 87 %.					
Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente før skat på 9,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.					
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.566.448	149.517	2.028.600	2.717.477	
	2.566.448	149.517	2.028.600	2.717.477	
Eventualposter mv.					6
Ingen.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Anders Bo Sørensen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.566 tkr. er der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 12.113 tkr.					
			2021	2020	
Medarbejderforhold					8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SINDAL ERHVERVSPARK ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til revisor, kontorhold mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.