



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. juni 2021

---

Anders Bo Sørensen

**CVR-NR. 30 49 60 43**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2021 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sindal, den 27. juni 2021

Direktion:

---

Anders Bo Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i SINDAL ERHVERVSPARK ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SINDAL ERHVERVSPARK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### **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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Sæby, den 27. juni 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>693.069</b>	<b>771.722</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.202.825	-125.406
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.895.894</b>	<b>646.316</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	13.065	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-91.431	-31.173
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.817.528</b>	<b>615.143</b>
Skat af årets resultat.....	3	-399.858	-91.372
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.417.670</b>	<b>523.771</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.417.670	523.771
<b>I ALT</b> .....		<b>1.417.670</b>	<b>523.771</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		9.725.000	4.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.725.000	4.800.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.725.000</b>	<b>4.800.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		153.705	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		346.056	332.556
Andre tilgodehavender.....		31.786	0
Tilgodehavender.....		531.547	332.556
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>531.547</b>	<b>332.556</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.256.547</b>	<b>5.132.556</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		3.417.763	2.000.093
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.542.763</b>	<b>2.125.093</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		394.922	52.984
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>394.922</b>	<b>52.984</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.544.181	2.136.820
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.544.181	2.136.820
Prioritetsgæld.....		173.296	350.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.957.936	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		659.930	0
Selskabsskat.....		57.920	88.660
Anden gæld.....		823.942	378.999
Periodeafgrænsningsposter.....		101.657	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.774.681	817.659
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.318.862</b>	<b>2.954.479</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.256.547</b>	<b>5.132.556</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	2.000.093	2.125.093
Forslag til resultatdisponering.....		1.417.670	1.417.670
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>125.000</b>	<b>3.417.763</b>	<b>3.542.763</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	12.604	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	461	0	
	<b>13.065</b>	<b>0</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	679	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	90.752	31.173	
	<b>91.431</b>	<b>31.173</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	57.920	88.660	
Regulering af udskudt skat.....	341.938	2.712	
	<b>399.858</b>	<b>91.372</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		6.895.410	
Tilgang.....		3.722.175	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>10.617.585</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		-2.095.410	
Årets værdireguleringer.....		1.202.825	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>-892.585</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>9.725.000</b>	

**NOTER**

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>4</b>
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:					
				Erhvervs- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2020.....				9.725.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....				1.202.825	
<i>Dagsværdi for erhvervsjendomme</i>					
Ejendommene er beliggende i Sindal og er fuldt 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 1.610 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 670 tkr. samt en udlejningsprocent på 90 %.					
Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente før skat på 9,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.717.477	173.296	2.028.600	2.486.820	
	<b>2.717.477</b>	<b>173.296</b>	<b>2.028.600</b>	<b>2.486.820</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
Ingen.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.717 tkr. er der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 9.725 tkr.					
			2020	2019	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SINDAL ERHVERVSPARK ApS for 2020 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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

### **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.