

PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



# Årsrapport 2016

**CVR-nr. 30 91 09 23**

**Sino Ejendom 2007 A/S**

**Kirkebjerg Parkvej 12**

**2605 Brøndby**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2017

---

Lars Møller Jakobsen  
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | [pkf@pkf.dk](mailto:pkf@pkf.dk) | [www.pkf.dk](http://www.pkf.dk)  
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup  
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

# Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Hovedtal   | 6           |
| Ledelsesberetning                                | 7           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 8           |
| Resultatopgørelse                                | 13          |
| Balance  | 14          |
| Noter  | 16          |

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Sino Ejendom 2007 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 19. april 2017

### **Direktion**

Lars Møller Jakobsen, jr.

### **Bestyrelse**

Lars Møller Jakobsen

Inge Møller Jakobsen

Lars Møller Jakobsen, jr.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Sino Ejendom 2007 A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sino Ejendom 2007 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 19. april 2017

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

H. Munkebo Christiansen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Sino Ejendom 2007 A/S<br>Kirkebjerg Parkvej 12<br>2605 Brøndby                                 |
|                        | Telefon: 26 16 43 96   |
|                        | CVR-nr.: 30 91 09 23   |
|                        | Stiftet: 11. oktober 2007  |
|                        | Hjemsted: Brøndby Kommune  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>9. regnskabsår  |
| <b>Bestyrelse</b>      | Lars Møller Jakobsen<br>Inge Møller Jakobsen<br>Lars Møller Jakobsen, jr.                      |
| <b>Direktion</b>       | Lars Møller Jakobsen, jr.  |
| <b>Revision</b>        | PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Hovedvejen 56<br>2600 Glostrup |
| <b>Bankforbindelse</b> | Nordea Bank Danmark A/S, Hovedvejen 112, 2600 Glostrup   |
| <b>Modervirksomhed</b> | Sino Ejendomsselskab A/S   |

## Hovedtal

---

|                                  | <b>2016</b>  | <b>2015</b>  | <b>2014</b>  | <b>2013</b>  | <b>2012</b>  |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                  | <b>t.kr.</b> | <b>t.kr.</b> | <b>t.kr.</b> | <b>t.kr.</b> | <b>t.kr.</b> |
| <b>Resultatoppgørelse:</b>       |              |              |              |              |              |
| Bruttofortjeneste                | 3.857        | 3.230        | -4.927       | 17.927       | 3.105        |
| Resultat af ordinær primær drift | -1.904       | 3.200        | 9.133        | -3.120       | 2.776        |
| Finansielle poster, netto        | 251          | 115          | 231          | -334         | -920         |
| Årets resultat                   | -1.289       | 2.551        | 7.270        | -1.793       | 1.390        |
| <b>Balance:</b>                  |              |              |              |              |              |
| Balancesum                       | 73.990       | 85.446       | 84.093       | 81.170       | 89.910       |
| Egenkapital                      | 30.362       | 42.811       | 40.541       | 33.270       | 35.847       |



## 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 -1.289 t.kr. mod 2.551 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Egne kapitalandele

I årets løb er der erhvervet 620.000 stk. egne aktier á 1 kr., købssummen udgør 11.160.000 kr. Årsagen til købet var, at 2 aktionærer ønskede at afhænde deres aktier.

Selskabskapitalen er nedskrevet med de erhvervede egne aktier.

### 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 Ejendom 2007 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

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

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, autodrift og tab på debitorer.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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 samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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:

|   |        |
|---|--------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |
|---|--------|

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år 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 af- og nedskrivninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Investeringsjendomme 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".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sino Ejendom 2007 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>   | <u>2016</u>       | <u>2015</u>      |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              | <b>3.856.821</b>  | <b>3.230.434</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme              | -5.741.600        | 48.587           |
| 1 Personaleomkostninger                               | 0                 | -46.387          |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver     | -19.200           | -32.203          |
| <b>Driftsresultat</b>                                 | <b>-1.903.979</b> | <b>3.200.431</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed | 45.260            | 0                |
| Andre finansielle indtægter                           | 599.156           | 590.293          |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | -393.617          | -475.727         |
| <b>Resultat før skat</b>                              | <b>-1.653.180</b> | <b>3.314.997</b> |
| 2 Skat af årets resultat                              | 363.704           | -764.439         |
| <b>Årets resultat</b>                                 | <b>-1.289.476</b> | <b>2.550.558</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>               |                   |                  |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret       | 0                 | 280.000          |
| Overføres til overført resultat                       | 0                 | 2.270.558        |
| Disponeret fra overført resultat                      | -1.289.476        | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                               | <b>-1.289.476</b> | <b>2.550.558</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |   |                          |                          |
|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Note</b>              |   | <b>2016</b>              | <b>2015</b>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                          |                          |
| 3                        | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 100.814                  | 120.014                  |
| 4                        | Investeringsejendomme                       | 58.700.000               | 64.200.000               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>58.800.814</u>        | <u>64.320.014</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>58.800.814</u></b> | <b><u>64.320.014</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                          |                          |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 26.899                   | 25.802                   |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed   | 14.941.224               | 0                        |
|                          | Andre tilgodehavender                       | 0                        | 19.278.596               |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | <u>14.968.123</u>        | <u>19.304.398</u>        |
|                          | Likvide beholdninger                        | <u>221.143</u>           | <u>1.821.468</u>         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>15.189.266</u></b> | <b><u>21.125.866</u></b> |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>73.990.080</u></b> | <b><u>85.445.880</u></b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                          |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Note</b>                              | <b>2016</b>       | <b>2015</b>       |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
| 5 Virksomhedskapital                     | 500.000           | 560.000           |
| 6 Overført resultat                      | 29.861.881        | 42.251.357        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>30.361.881</b> | <b>42.811.357</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |                   |
| 7 Hensættelser til udskudt skat          | 7.146.061         | 8.194.866         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>7.146.061</b>  | <b>8.194.866</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                   |
| 8 Gæld til realkreditinstitutter         | 27.157.764        | 29.335.232        |
| 8 Deposita                               | 1.118.387         | 1.652.984         |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 28.276.151        | 30.988.216        |
| 8 Kortfristet del af langfristet gæld    | 2.132.000         | 2.116.376         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 61.675            | 68.500            |
| 9 Selskabsskat                           | 100.056           | 507.639           |
| Anden gæld                               | 5.912.256         | 758.926           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 8.205.987         | 3.451.441         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>36.482.138</b> | <b>34.439.657</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>73.990.080</b> | <b>85.445.880</b> |
| 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser |                   |                   |
| 11 Eventualposter                        |                   |                   |

## Noter

---

|  | <u>2016</u>     | <u>2015</u>  |
|--|-----------------|--|
| <b>1. Personalemkostninger</b>                 |                 |  |
| Lønninger og gager                             | 0               | 46.387   |
|  | <u>0</u>        | <u>46.387</u>  |
| <br>   |                 |  |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>               |                 |  |
| Skat af årets resultat                         | 685.101         | 489.999  |
| Årets regulering af udskudt skat               | -1.048.805      | 274.440  |
|  | <u>-363.704</u> | <u>764.439</u>   |
| <br>   |                 |  |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>             |                 | <b>Andre anlæg,<br/>driftsmateriel<br/>og inventar</b> |
|  |                 | <u>192.025</u>   |
| Kostpris 1. januar 2016                        |                 | 192.025  |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>              |                 | <u><b>192.025</b></u>                                  |
| Afskrivninger 1. januar 2016                   |                 | 72.009   |
| Årets afskrivninger                            |                 | 19.202   |
| <b>Afskrivninger 31. december 2016</b>         |                 | <u><b>91.211</b></u>                                   |
| <br>   |                 |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b> |                 | <u><b>100.814</b></u>                                  |

## Noter

---

|   | <u>31/12 2016</u>        | <u>31/12 2015</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                   |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2016                           | 39.008.095               | 38.256.682               |
| Tilgang i årets løb                               | <u>241.600</u>           | <u>751.413</u>           |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>                 | <b><u>39.249.695</u></b> | <b><u>39.008.095</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2016           | 25.191.905               | 25.143.318               |
| Årets regulering til dagsværdi                    | <u>-5.741.600</u>        | <u>48.587</u>            |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b> | <b><u>19.450.305</u></b> | <b><u>25.191.905</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>    | <b><u>58.700.000</u></b> | <b><u>64.200.000</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 m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 6,5%.

|  | <u>31/12 2016</u>     | <u>31/12 2015</u>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>5. Virksomhedskapital</b>                         |                       |                       |
| Virksomhedskapital 1. januar 2016                    | 560.000               | 560.000               |
| Kapitaludvidelse fondsaktier                         | 560.000               | 0                     |
| Tilbagekøb af egne aktier, nom. (nedskrevet kapital) | <u>-620.000</u>       | <u>0</u>              |
|  | <b><u>500.000</u></b> | <b><u>560.000</u></b> |

## Noter

---

|  | <u>31/12 2016</u>        | <u>31/12 2015</u>        |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>6. Overført resultat</b>                              |                          |                          |                          |                          |
| Overført resultat 1. januar 2016                         | 42.251.357               | 39.980.799               |                          |                          |
| Kapitalforhøjelse fondsaktier                            | -560.000                 | 0                        |                          |                          |
| Årets overførte overskud eller underskud                 | -1.289.476               | 2.270.558                |                          |                          |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret          | 0                        | 280.000                  |                          |                          |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0                        | -280.000                 |                          |                          |
| Tilbagekøb af egne aktier, overkurs                      | -10.540.000              | 0                        |                          |                          |
|  | <u><b>29.861.881</b></u> | <u><b>42.251.357</b></u> |                          |                          |
| <br>   |                          |                          |                          |                          |
| <b>7. Hensættelser til udskudt skat</b>                  |                          |                          |                          |                          |
| Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2016             | 8.194.866                | 7.920.426                |                          |                          |
| Udskudt skat af årets resultat                           | -1.048.805               | 274.440                  |                          |                          |
|  | <u><b>7.146.061</b></u>  | <u><b>8.194.866</b></u>  |                          |                          |
| <br>   |                          |                          |                          |                          |
| Udskudt skat påhviler følgende poster:                   |                          |                          |                          |                          |
| Materielle anlægsaktiver                                 | 7.146.061                | 8.194.866                |                          |                          |
|  | <u><b>7.146.061</b></u>  | <u><b>8.194.866</b></u>  |                          |                          |
| <br>   |                          |                          |                          |                          |
| <b>8. Gældsforpligtelser</b>                             |                          |                          |                          |                          |
|  | <u>Afdrag</u>            | <u>Restgæld</u>          | <u>Gæld i alt</u>        | <u>Gæld i alt</u>        |
|  | <u>første år</u>         | <u>efter 5 år</u>        | <u>31/12 2016</u>        | <u>31/12 2015</u>        |
| Gæld til realkreditinstitutter                           | 2.132.000                | 18.583.125               | 29.289.764               | 31.451.608               |
| Deposita   | 0                        | 1.118.387                | 1.118.387                | 1.652.984                |
|  | <u><b>2.132.000</b></u>  | <u><b>19.701.512</b></u> | <u><b>30.408.151</b></u> | <u><b>33.104.592</b></u> |

## Noter

---

|  | <u>31/12 2016</u>     | <u>31/12 2015</u>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>9. Selskabsskat</b>                       |                       |                       |
| Skyldig selskabsskat 1. januar 2016          | 507.639               | 257.926               |
| Betalt selskabsskat vedrørende sidste år     | <u>-507.639</u>       | <u>-257.926</u>       |
| Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år | 0                     | 0                     |
| Beregnet selskabsskat for indeværende år     | 100.056               | 489.999               |
| Rentetillæg                                  | <u>0</u>              | <u>17.640</u>         |
|  | <u><b>100.056</b></u> | <u><b>507.639</b></u> |

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.290 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 58.700 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 11.000 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er i selskabets eget behold.

### 11. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i en periode af året i den nationale sambeskatning med L. Møller Holding ApS, CVR-nr. 30 90 88 99 og i slutningen af året med Sino Ejendomsselskab A/S, CVR-nr. 10 56 04 89 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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