

Lars Sinnerup Holding ApS

Sølystvej 93, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 32 77 65 74

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2018.

Lars Sinnerup
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Egenkapitalopgørelse for koncernen	23
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	24
Pengestrømsopgørelse	25
Noter	26
Definitioner og begreber	40

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Lars Sinnerup Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 8. juni 2018

Direktion

Lars Sinnerup
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Lars Sinnerup Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Lars Sinnerup Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet eller årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holstebro, den 8. juni 2018

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Henrik Holm
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 21392

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lars Sinnerup Holding ApS Sølystvej 93 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 32 77 65 74
	Stiftet: 22. februar 2010
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 8. regnskabsår
Direktion	Lars Sinnerup, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Dattervirksomheder	Sinnerup Holding ApS, Holstebro Lars Sinnerup Ejendomme ApS, Silkeborg
Associeret virksomhed	Ejendomsselskabet Jessensgade Horsens I/S, Horsens

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2017 <u>t.kr.</u>
Resultatopgørelse:	
Bruttofortjeneste	46.453
Resultat før finansielle poster	7.751
Finansielle poster, netto	1.958
Årets resultat	7.923
Balance:	
Balancesum	371.485
Investeringer i materielle anlægsaktiver	7.439
Egenkapital, inklusiv minoritetsinteresser	138.714
Egenkapital, eksklusiv minoritetsinteresser	73.872
Pengestrømme:	
Driftsaktivitet	17.916
Investeringsaktivitet	-7.753
Finansieringsaktivitet	27.323
Pengestrømme i alt	37.486
Medarbejdere:	
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	141
Nøgletal i %:	
Soliditetsgrad, inklusiv minoritetsinteresser	37,3

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Hoved- og nøgletallene for 2017 omfatter perioden 1. april til 31. december.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i modervirksomheden har i lighed med tidligere år bestået i at eje anparter i dattervirksomhederne Sinnerup Holding ApS og Lars Sinnerup Ejendomme ApS, der tidligere var klassificeret som associerede virksomheder. Der er pr. 1. april 2017 foretaget ombytning af B-anparter med A-anparter og selskabet overtager i den forbindelse den bestemmende indflydelse.

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i drift af bolighuse under navnet "Sinnerup". Sinnerups butiksnænet omfatter 12 bolighuse, hvoraf 2 er åbnet i henholdsvis Vejle i august og Vanløse i oktober 2017.

Koncernregnskabet omfatter perioden 1. april til 31. december 2017 og er koncernens 1. regnskabsår.

Usædvanlige forhold

Dattervirksomheden Sinnerup Ejendomme A/S har i regnskabsåret foretaget omlægning af selskabets realkreditbelåning af ejendomsporteføljen. Samtidig hermed er der sket indfrielse af renteswap, hvor forpligtelsen ved årets begyndelse udgjorde 29,3 mio. kr. før skat og 22,9 mio. kr. efter skat. Renteswappen overføres i forbindelse med indfrielsen fra egenkapitalen til resultatopgørelsen, og indfrielsen af renteswappen påvirker herved årets resultat i modervirksomheden negativt med i alt 12,1 mio. kr., mens egenkapitalen ikke påvirkes heraf.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

For koncernen har 2017 været endnu et år med en meget hård konkurrencesituation indenfor branchen herunder, at mange konkurrenter har haft mange salgsperioder med rabatgivning på 20 % - 50 % på mange mærkevarer.

Ovennævnte rabatkrig er blevet en del af dagligdagen indenfor branchen, men koncernens ledelse er tilbageholdende med at deltage i denne og har meget fokus på at differentiere bolighusenes varesortiment.

Endvidere har koncernens ledelse også i 2017 anvendt mange ledelsesmæssige og økonomiske ressourcer på udvidelse af butiksnettet i henhold til strategiplanen. Udover udvidelsen af butiksnettet med afdelinger i Vejle og Vanløse i 2017 og Aalborg i december 2016, har det bestående butiksnæt også gennemgået gennemgribende forandringer. Dette har medført et øget ressourcetræk indenfor blandt andet personale- og lokaleomkostninger.

Årets resultat for koncernen før minoritetsinteresser har i 2017 udgjort overskud på 7,9 mio. kr., hvilket blandt andet skyldes, at indfrielsen af ovenfor omtalte renteswap er indfriet før koncernetableringen pr. 1. april 2017.

Årets resultat for modervirksomheden har udgjort et underskud på 8,3 mio. kr. mod et overskud sidste år på 3,1 mio. kr., hvilket er et fald på 11,4 mio. kr. Faldet i årets resultat er væsentligst påvirket negativt af ovenfor omtalte indfrielse af renteswap.

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt under hensyntagen til ovenfor omtalte forhold.

Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 371,5 mio. kr. og en egenkapital på 138,8 mio. kr.

Modervirksomhedens balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 83,3 mio. kr. mod 80,6 mio. kr. sidste år, svarende til stigning på 2,7 mio. kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 73,9 mio. kr., svarende til en egenfinansiering på 88,6 % af de samlede aktiver på 83,3 mio. kr., hvilket er en stigning på 1,5 procentpoint i forhold til sidste år.

Særlige risici

Finansielle risici:

Koncernens rentebærende nettogæld, opgjort som gæld til realkreditinstitut, forrentes med variabel rente. Det er koncernens politik at afdække renterisikoen på koncernens lån ved at indgå swap af variabelt forrentede lån til fast rente, og ved regnskabsårets udgang udgør denne swap 75 mio. kr. svarende til ca. 49 % af gæld til realkreditinstitut.

Valutarisici:

Koncernen foretager en del af koncernens vareindkøb i dollar og indgår i et vist omfang terminsforretninger til afdækning af kursrisiko.

Ledelsesberetning

Den forventede udvikling

Koncernen forventer en positiv udvikling i aktiviteterne, hvor de seneste par års udvidelser af butiksnettet slår fuldt igennem.

Koncernen forventer således et forbedret resultat for 2018 og en konsolidering af egenkapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke koncernens eller modervirksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lars Sinnerup Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Opfylder de udenlandske tilknyttede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller langfristet henholdsvis kortfristet gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller langfristet henholdsvis kortfristet gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Lars Sinnerup Holding ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori Lars Sinnerup Holding ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Ved virksomhedssammenslutninger som køb af kapitalandele og aktieombytninger mv. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses som gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter, vareforbrug andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusivt moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter, der indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, tab på tilgodehavende fra salg, drift og vedligeholdelse af ejendomme og lokaler, mindre nyanskaffelser og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter afskrivning på merværdi af bygninger.

I koncernen og modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Nettoposkrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i koncernens egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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:

Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
Indretning af lejede lokaler	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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (merværdi for bygninger og grunde) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 40 år. Der afskrives ikke på merværdi af grunde. Den regnskabsmæssige værdi af bygninger og grunde vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som merværdien er knyttet til.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter huslejedepositum, der måles til kostpris samt tilgodehavende hos minoritetsinteresser og gældsbreve, der måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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 Lars Sinnerup Holding ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fraflytning af lejemål med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens og modervirksomhedens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>Koncern</u> 2017	<u>Modervirksomhed</u>	
		2017	2016
Bruttofortjeneste	46.453.267	-61.750	-12.375
2 Personaleomkostninger	-34.386.029	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.316.210	0	0
Resultat før finansielle poster	7.751.028	-61.750	-12.375
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	4.981.498	0
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	965.169	-12.922.682	3.808.824
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	22.593	0
Finansielle indtægter	2.469.490	0	24.450
3 Finansielle omkostninger	-1.476.606	-315.224	-351.816
Resultat før skat	9.709.081	-8.295.565	3.469.083
Skat af årets resultat	-1.785.964	0	-369.600
4 Årets resultat	7.923.117	-8.295.565	3.099.483
Koncernens resultat fordeler sig således:			
Anpartshavere i Lars Sinnerup Holding ApS	4.627.117		
Minoritetsinteresser	3.296.000		
	7.923.117		

Balance 31. december

Aktiver				
<u>Note</u>	Koncern	Modervirksomhed		
	2017	2017	2016	
Anlægsaktiver				
5	Grunde og bygninger	248.522.728	0	0
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.778.379	0	0
7	Indretning af lejede lokaler	6.692.338	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>261.993.445</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	82.513.456	0
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	14.523.172	0	79.500.996
10	Andre tilgodehavender	13.116.202	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.639.374</u>	<u>82.513.456</u>	<u>79.500.996</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>289.632.819</u>	<u>82.513.456</u>	<u>79.500.996</u>
Omsætningsaktiver				
	Handelsvarer	56.848.536	0	0
	Forudbetalinger for varer	2.147.025	0	0
	Varebeholdninger i alt	<u>58.995.561</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.301.518	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	0	663.590	0
	Tilgodehavender hos associeret virksomhed	0	0	402.643
	Tilgodehavende selskabsskat	0	70.400	70.400
	Andre tilgodehavender	1.867.530	0	529.549
11	Periodeafgrænsningsposter	3.510.499	0	0
	Tilgodehavender i alt	<u>6.679.547</u>	<u>733.990</u>	<u>1.002.592</u>
	Værdipapirer	5.345.086	0	0
	Værdipapirer i alt	<u>5.345.086</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	10.832.266	99.582	99.981
	Omsætningsaktiver i alt	<u>81.852.460</u>	<u>833.572</u>	<u>1.102.573</u>
	Aktiver i alt	<u>371.485.279</u>	<u>83.347.028</u>	<u>80.603.569</u>

Balance 31. december

Note	Passiver		
	Koncern 2017	Modervirksomhed 2017 2016	
Egenkapital			
Anpartskapital	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.069.069	8.278.423	5.279.128
Overført resultat	70.625.035	65.415.681	64.700.602
Foreslået udbytte for regnskabsåret	52.900	52.900	103.400
Egenkapital før minoritetsinteresser	73.872.004	73.872.004	70.208.130
Minoritetsinteresser	64.842.380	0	0
Egenkapital i alt	138.714.384	73.872.004	70.208.130
Hensatte forpligtelser			
12 Hensættelser til udskudt skat	30.721.192	0	0
13 Andre hensatte forpligtelser	88.164	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	30.809.356	0	0
Gældsforpligtelser			
14 Gæld til realkreditinstitut	152.583.280	0	0
Deposita	328.062	0	0
15 Gæld til tilknyttet virksomhed	0	4.400.000	0
16 Gæld til associeret virksomhed	0	0	5.500.000
17 Anden gæld	11.020.767	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	163.932.109	4.400.000	5.500.000
Kortfristet del af langfristet gæld	1.814.000	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.946.251	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.246.398	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.354.098	0
Gæld til associeret virksomhed	0	0	1.383.977
Selskabsskat	15.788	0	0
Anden gæld	21.903.923	3.720.926	3.511.462
18 Periodeafgrænsningsposter	103.070	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	38.029.430	5.075.024	4.895.439
Gældsforpligtelser i alt	201.961.539	9.475.024	10.395.439
Passiver i alt	371.485.279	83.347.028	80.603.569

Balance 31. december

Passiver		Koncern	Modervirksomhed	
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1	Særlige poster			
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
20	Eventualposter			
21	Finansielle risici			
22	Nærtstående parter			

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Anparts- kapital	Reserve for opskrivnin- ger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Minoritetsin- teresser	I alt
Egenkapital 1. april 2017	125.000	0	2.103.900	67.500.319	103.400	62.447.670	132.280.289
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-103.400	-503.090	-606.490
Årets overførte resultat	0	0	965.169	3.609.048	52.900	3.296.000	7.923.117
Regulering efter skat af renteswap i tilknyttet virksomhed	0	0	0	-476.604	0	-391.846	-868.450
Kursregulering til ultimokurs i tilknyttet virksomhed	0	0	0	-7.728	0	-6.354	-14.082
	125.000	0	3.069.069	70.625.035	52.900	64.842.380	138.714.384

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Anparts- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	5.279.128	64.700.602	103.400	70.208.130
Udloddet udbytte	0	0	0	-103.400	-103.400
Årets overførte resultat	0	-9.063.544	715.079	52.900	-8.295.565
Regulering efter skat af renteswap i tilknyttet virksomhed	0	12.070.567	0	0	12.070.567
Kursregulering til ultimokurs i tilknyttet virksomhed	0	-7.728	0	0	-7.728
	125.000	8.278.423	65.415.681	52.900	73.872.004

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	Modervirksomhed	
	2017	2017	2016
Årets resultat	7.923.117	-8.295.565	3.099.483
23 Reguleringer	4.156.418	8.233.815	-3.111.858
24 Ændring i driftskapital	4.814.375	448.187	424.047
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	16.893.910	386.437	411.672
Renteindbetalinger og lignende	2.469.490	22.593	24.450
Renteudbetalinger og lignende	-1.476.606	-315.224	-351.816
Modtaget/betalt selskabsskat	29.682	0	-440.000
Pengestrømme fra driftsaktivitet	17.916.476	93.806	-355.694
Køb af materielle anlægsaktiver	-7.438.625	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-13.165	0
Modtagne udbytter	0	1.122.360	1.556.875
Andre tilgodehavender	-314.745	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-7.753.370	1.109.195	1.556.875
Optagelse af langfristet gæld	155.395.000	0	0
Afdrag på langfristet gæld	-126.191.807	-1.100.000	-1.100.000
Betalt udbytte	-606.490	-103.400	-101.200
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-1.273.686	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	27.323.017	-1.203.400	-1.201.200
Ændring i likvider	37.486.123	-399	-19
Likvider 1. januar	-21.308.771	99.981	100.000
Likvider 31. december	16.177.352	99.582	99.981
Likvider			
Likvide beholdninger	10.832.266	99.582	99.981
Værdipapirer	5.345.086	0	0
Likvider 31. december	16.177.352	99.582	99.981

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af indfrielse af renteswap, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	Moder- virksomhed 2017
	<u> </u>
Omkostninger:	
Tab på indfriet renteswap efter skat ført via egenkapitalen	<u>11.933.519</u>
	<u>11.933.519</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>-11.933.519</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>-11.933.519</u>

Noter

	Koncern 2017	Modervirksomhed	
	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Personalemkostninger			
Lønninger og gager	29.998.349	0	0
Pensioner	2.391.017	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.572.318	0	0
Personalemkostninger i øvrigt	424.345	0	0
	<u>34.386.029</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>141</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
		Modervirksomhed	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
3. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		244.006	0
Andre finansielle omkostninger		71.218	351.816
		<u>315.224</u>	<u>351.816</u>
4. Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-9.063.544	678.475
Udbytte for regnskabsåret		52.900	103.400
Overføres til overført resultat		715.079	2.317.608
Disponeret i alt		<u>-8.295.565</u>	<u>3.099.483</u>

Noter

	Koncern 31/12 2017
5. Grunde og bygninger	
Kostpris 1. april	186.800.870
Tilgang i årets løb	419.094
Kostpris 31. december	187.219.964
Opskrivninger 1. april	113.973.606
Opskrivninger 31. december	113.973.606
Afskrivninger 1. april	-50.143.723
Årets afskrivninger	-2.527.119
Afskrivninger 31. december	-52.670.842
Regnskabsmæssig værdi 31. december	248.522.728
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	134.549.122
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. april	42.034.647
Omregning til valutakurs 31. december	5.071
Tilgang i årets løb	4.505.297
Kostpris 31. december	46.545.015
Afskrivninger 1. april	-38.601.133
Omregning til valutakurs 31. december	-4.444
Årets afskrivninger	-1.161.059
Afskrivninger 31. december	-39.766.636
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.778.379

Noter

	Koncern 31/12 2017
7. Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. april	15.391.253
Omregning til valutakurs 31. december	4.806
Tilgang i årets løb	<u>2.514.234</u>
Kostpris 31. december	<u>17.910.293</u>
Afskrivninger 1. april	-10.585.516
Omregning til valutakurs	-4.407
Årets afskrivninger	<u>-628.032</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-11.217.955</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.692.338</u>

Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2017	31/12 2016
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Tilgang i årets løb	74.235.033	0
Kostpris 31. december	74.235.033	0
Årets resultat	4.981.498	0
Overførsel af opskrivninger fra kapitalandele i associerede virksomheder	4.903.617	0
Udbytte	-1.122.360	0
Andel af regulering efter skat af renteswap	-476.604	0
Andel af kursregulering til ultimokurs	-7.728	0
Opskrivninger 31. december	8.278.423	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	82.513.456	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Lars Sinnerup Holding ApS
Sinnerup Holding ApS, Holstebro	54,88 %	143.985.304	-16.495.716	79.142.923
Lars Sinnerup Ejendomme ApS, Silkeborg	100,00 %	3.370.533	987.596	3.370.533
		147.355.837	-15.508.120	82.513.456

Noter

	Koncern 31/12 2017	Modervirksomhed 31/12 2017 31/12 2016	
9. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris 1. april/1. januar	11.454.103	74.221.868	74.221.868
Afgang i årets løb, overført til kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-74.221.868	0
Kostpris 31. december	11.454.103	0	74.221.868
Opskrivninger 1. april/1. januar	2.987.130	5.279.128	4.600.653
Årets resultat	965.169	-12.922.682	3.808.824
Årets tilbageførsler på afgang, overført til tilknyttede virksomheder	0	-4.903.617	0
Udbytte	0	0	-1.556.875
Andel af regulering efter skat af renteswap	0	12.547.171	-1.598.806
Andel af kursregulering til ultimokurs	0	0	25.332
Opskrivninger 31. december	3.952.299	0	5.279.128
Afskrivninger på merværdi af bygninger 1. april/1. januar	-706.584	0	0
Årets afskrivninger på merværdi af bygninger	-176.646	0	0
Afskrivninger på goodwill 31. december	-883.230	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.523.172	0	79.500.996
I regnskabsposten indgår merværdi af grund og bygninger med	7.238.422	0	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Lars Sinnerup Holding ApS
Ejendomsselskabet Jessensgade Horsens I/S, Horsens	50,00 %	29.339.635	2.573.783	14.523.172

Noter

	Koncern 31/12 2017
10. Andre tilgodehavender	
Kostpris 1. april	12.801.457
Tilgang i årets løb	327.767
Afgang i årets løb	-13.022
Kostpris 31. december	13.116.202
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.116.202
Der specificeres således:	
Andre tilgodehavender	12.567.111
Deposita	549.091
	13.116.202

Der er ikke aftalt nogen fast afvikling af andre tilgodehavender, der omfatter tilgodehavende hos minoritetsinteresser og gældsbreve udgørende 12.567 t.kr. af saldoen, mens 549 t.kr. udgøres af huslejedepositum.

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje og abonnement og licens på administrationssystemer.

Noter

	Koncern 31/12 2017
12. Hensættelser til udskudt skat	
Hensættelser til udskudt skat 1. april	29.788.837
Udskudt skat af årets resultat	925.201
Udskudt skat vedrørende sidste år	7.154
	<u>30.721.192</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:	
Materielle anlægsaktiver	35.580.075
Finansielle anlægsaktiver	598.017
Omsætningsaktiver	118.915
Låneomkostninger	452.409
Fremført underskud fra tidligere år	-6.028.224
	<u>30.721.192</u>
13. Andre hensatte forpligtelser	
Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fraflytning af lejemål, som forventes afviklet mellem 1 og 5 år.	
	Koncern 31/12 2017
14. Gæld til realkreditinstitut	
Gæld til realkreditinstitut i alt	154.397.280
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.814.000
	<u>152.583.280</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>141.778.000</u>

Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2017	31/12 2016
15. Gæld til tilknyttet virksomhed		
Gæld til tilknyttet virksomhed i alt	5.744.007	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.344.007	0
	4.400.000	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

	Koncern	Modervirksomhed	
	31/12 2017	31/12 2017	31/12 2016
16. Gæld til associeret virksomhed			
Gæld til associeret virksomhed i alt	0	0	6.883.977
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	-1.383.977
	0	0	5.500.000

17. Anden gæld		
Anden gæld i alt		11.020.767
Heraf forfalder inden for 1 år		0
Anden gæld i alt		11.020.767
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		0

Der er ikke aftalt nogen afvikling af anden gæld.

18. Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje og istandsættelses beløb vedrørende lejemål.

Noter

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for modervirksomhedens gæld til tilknyttet virksomhed, 5.744 t.kr. er der stillet sikkerhed i anparter i tilknyttet virksomhed nom. 83 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 9.293 t.kr.

Til sikkerhed for koncernens gæld til realkreditinstitut, 154.527 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 222.970 t.kr.

Koncernen har deponeret ejerpantebrev på 6.500 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 31.714 t.kr.

Koncernen har deponeret ejerpantebrev på 225 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med ejerlejlighedsforening. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 54.922 t.kr.

Koncernens indestående i pengeinstitut på 1.432 t.kr. er stillet til sikkerhed for finansgaranti på 35.432 t.kr. stillet overfor realkreditinstitut.

20. Eventualposter

Eventualaktiver

Udskudt skatteaktiv på 78 t.kr. vedrørende skattemæssigt underskud til fremførsel er ikke indregnet i balancen, idet det er usikkert, hvorvidt underskuddene vil blive anvendt indenfor 3-5 år.

Eventualforpligtelser

Koncernen

Lejekontrakter:

Lejekontrakt med omsætningsbestemt leje, dog minimum årlig leje 2.200 t.kr. pristalsreguleret fra 1. januar 2021, der kan opsiges 1. juli 2032.

Lejekontrakt med omsætningsbestemt leje, dog minimum årlig leje 2.010 t.kr. pristalsreguleret fra 1. januar 2017, der kan opsiges 1. juli 2032.

Lejekontrakt med omsætningsbestemt leje, dog minimum årlig leje 2.090 t.kr. pristalsreguleret fra 1. april 2018, der kan opsiges 1. april 2027.

Lejekontrakt med omsætningsbestemt leje, dog minimum årlig leje 2.402 t.kr. pristalsreguleret fra 1. januar 2012, der kan opsiges 1. oktober 2021.

Noter

20. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Lejekontrakt med omsætningsbestemt leje, dog minimum årlig leje 1.614 t.kr., der kan opsiges 1. april 2021.

Lejekontrakt med årlig leje på 756 t.kr., der er opsagt med virkning fra 30. september 2019.

Lejekontrakt med årlig leje på 1.451 t.kr., der er opsagt med virkning fra 30. september 2019.

Øvrige indgåede eksterne lejekontrakter med omsætningsbestemt leje kan alle opsiges med 6 måneders varsel. Den samlede årlige pristalsregulerede minimumsleje for disse udgør 4.812 t.kr.

Indgået lejekontrakt på hosted IP telefoni med årlig leje på 99 t.kr. og en samlet leje på 75 t.kr. til 1. oktober 2018.

Indgået lejekontrakt på kopisystem inkl. forbrugsaftale med årlig leje på 186 t.kr. og en samlet leje på 837 t.kr. til 1. september 2022.

Indgået lejekontrakt på internetforbindelse med årlig leje på 328 t.kr. og en samlet leje på 465 t.kr. til 31. maj 2019.

Indgået aftale om hosting og retail-hotline med årligt abonnement på 444 t.kr., som kan opsiges med et års varsel.

Kautionsforpligtelser:

Koncernen hæfter solidarisk i Ejendomsselskabet Jessensgade Horsens I/S:

Aktiver i alt	52.343.618
Gældsforpligtelse i alt	23.003.983

Ovennævnte solidariske hæftelse indgår i Lars Sinnerup Ejendomme ApS, der ejer 50 % heraf.

Koncernen kautionerer overfor enhver forpligtelse, som Sinnerup ApS måtte få overfor udlejer af butikslejemål i Vejle.

Sambeskatning

Selskabet indtræder fra 1. april 2017 som administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.

Noter

20. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

21. Finansielle risici

Valutarisici

Koncernen har indgået valutaterminskontrakter til anvendelse ved fremtidigt varekøb i dollar for i alt 656 t.kr. I forhold til terminskursen på balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på ca. 39 t.kr. Kurstabet er indregnet i resultatopgørelsen.

Renterisici

Det er koncernens politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterleves ved enten at optage fast forrentede lån eller ved at afdække renterisikoen på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.

Koncernen har indgået renteswapaftale af variabelt forrentede lån til fast rente. Renteswapaftalen er på 75 mio. kr. med en fast rente på 1,002 % p.a., der udløber den 31. marts 2027.

I forhold til værdien på balancedagen har kontrakten en negativ værdi på 1.113 t.kr., der er indregnet i balanceposten gæld til realkreditinstitut under langfristet gæld. Forskellen på 868 t.kr. efter skat er indregnet direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Noter

22. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Lars Sinnerup, 8600 Silkeborg

Hovedanpartshaver og direktør

Øvrige nærtstående parter

Sinnerup ApS, 7500 Holstebro

Tilknyttet virksomhed

Lars Sinnerup Ejendomme ApS, 8600 Silkeborg

Tilknyttet virksomhed

Transaktioner

Sinnerup ApS

Den 31. december 2017 udgør gæld til tilknyttet virksomhed 10 t.kr. Pr. 31. december 2016 var der et tilgodehavende på 530 t.kr. Der er i regnskabsåret beregnet en renteindtægt på 12 t.kr. Mellemværendet er forrentet med 2,0 %.

Lars Sinnerup Ejendomme A/S

Den 31. december 2017 udgør tilgodehavende til tilknyttet virksomhed 664 t.kr. Pr. 31. december 2016 var der en gæld på 403 t.kr. Der er i regnskabsåret beregnet en renteindtægt på 11 t.kr. Mellemværendet er forrentet med 2,0 %.

Lars Sinnerup

Den 31. december 2017 udgør gæld til hovedanpartshaver og direktør 491 t.kr. Pr. 31. december 2016 var der en gæld til hovedanpartshaver og direktør på 407 t.kr. Der er i regnskabsåret beregnet en renteomkostning på 9 t.kr. Mellemværendet er forrentet med 2,0 %.

23. Reguleringer

	Koncern 2017	Modervirksomhed 2017	2016
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	4.316.210	0	0
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-4.981.498	0
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-965.169	12.922.682	-3.808.824
Finansielle indtægter	-2.469.490	-22.593	-24.450
Finansielle omkostninger	1.476.606	315.224	351.816
Skat af årets resultat	1.785.964	0	369.600
Andre hensatte forpligtelser	12.297	0	0
	<u>4.156.418</u>	<u>8.233.815</u>	<u>-3.111.858</u>

Noter

	Koncern 2017	Modervirksomhed 2017	2016
24. Ændring i driftskapital			
Ændring i varebeholdninger	-5.135.163	0	0
Ændring i tilgodehavender	-927.561	268.602	133.906
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	10.877.099	179.585	290.141
	4.814.375	448.187	424.047

Definitioner og begreber

Amortiseret kostpris

Amortiseret kostpris er den værdi, som et finansielt aktiv eller en finansiell forpligtelse blev målt til ved første indregning med

1. fradrag af afdrag,
2. tillæg eller fradrag af den samlede afskrivning på forskellen mellem det oprindeligt indregnede beløb og det beløb, der forfalder ved udløb, og
3. fradrag af nedskrivninger.

Dagsværdi

Dagsværdien er det beløb, hvormed et aktiv kan udveksles, eller hvormed en forpligtelse kan udlignes ved transaktioner mellem parter, der er uafhængige af hinanden.

Genanskaffelsesværdi

Genanskaffelsesværdien af et aktiv er den pris, der skal betales for at erhverve et tilsvarende aktiv på balancedagen.

Genindvindingsværdi

Genindvindingsværdien af et aktiv er den højeste værdi af kapitalværdien og salgsværdien, hvor salgsværdien er fratrukket forventede omkostninger ved et salg.

Kapitalværdi

Kapitalværdien af et aktiv er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som aktivet forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion. Kapitalværdien af en forpligtelse er nutidsværdien af fremtidige nettoudbetalinger, der skal ydes i forpligtelsens levetid.

Kostpris

Kostprisen for et aktiv er det beløb, der er ydet som vederlag for aktivet, uanset dette er anskaffet fra en ekstern part eller fremstillet internt. Kostprisen for en forpligtelse er det beløb, der er modtaget som vederlag for forpligtelsen.

Nettorealiseringsværdi

Nettorealiseringsværdien af et aktiv er summen af de fremtidige nettobetalinge, som aktivet på balancedagen forventes at indbringe som led i normal drift. Nettorealiseringsværdien af en forpligtelse er summen af de fremtidige nettoudbetalinger, der skal ydes i forpligtelsens levetid.

Salgsværdi

Salgsværdien af et aktiv er den pris, aktivet kan sælges til på balancedagen. Salgsværdien af en forpligtelse er den pris, der skal betales for at frigøre sig af forpligtelsen på balancedagen.