

---

# ***Sini Ejendomme I ApS***

Vestergade 2 A, 4. th., 6600 Vejen

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 33 77 65 43

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/04 2020

Gert Vendelbjerg Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Sini Ejendomme I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 28. april 2020

## Direktion

Gert Vendelbjerg Nielsen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Sini Ejendomme I ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sini Ejendomme I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

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

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Trekantområdet, den 28. april 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

mne28674

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Sini Ejendomme I ApS  
Vestergade 2 A, 4. th.  
6600 Vejen

CVR-nr.: 33 77 65 43  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Vejen

**Direktion**

Gert Vendelbjerg Nielsen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Sini Ejendomme I ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje fast ejendom samt kapitalanbringelse i øvrigt.

### Forventninger til fremtiden

Selskabets forventninger til fremtiden bliver negativt påvirket som følge af Covid-19 udbruddet og de tiltag som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 1. Der er på nuværende tidspunkt endnu for tidligt at udtale sig om, hvor meget udbruddet af Covid-19 vil påvirke selskabets forventninger til aktivitet og resultat.

Det er ledelsens forventning at resultatet for 2020 vil være negativt påvirket og vil være mere negativ end resultatet for 2019.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2019<br>DKK          | 2018<br>DKK          |
|---|------|----------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>107.805</b>       | <b>153.376</b>       |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | <u>-16.122</u>       | <u>-16.122</u>       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>91.683</b>        | <b>137.254</b>       |
| Finansielle indtægter   | 2    | 1.201                | 19.602               |
| Finansielle omkostninger  | 3    | <u>-39.814</u>       | <u>-42.174</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>53.070</b>        | <b>114.682</b>       |
| Skat af årets resultat  | 4    | <u>-11.655</u>       | <u>-25.230</u>       |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b><u>41.415</u></b> | <b><u>89.452</u></b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                      |                      |
|-------------------|--|----------------------|----------------------|
| Overført resultat |  | <u>41.415</u>        | <u>89.452</u>        |
|                   |  | <b><u>41.415</u></b> | <b><u>89.452</u></b> |



## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 1.603.268        | 1.619.390        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 5    | <b>1.603.268</b> | <b>1.619.390</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>1.603.268</b> | <b>1.619.390</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 20.803           | 509.661          |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>20.803</b>    | <b>509.661</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>467.000</b>   | <b>259.456</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>487.803</b>   | <b>769.117</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>2.091.071</b> | <b>2.388.507</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat                                 |      | 626.459          | 585.044          |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>706.459</b>   | <b>665.044</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat                      | 6    | 132.906          | 136.453          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>132.906</b>   | <b>136.453</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 1.045.096        | 1.073.443        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 7    | <b>1.045.096</b> | <b>1.073.443</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 7    | 28.245           | 28.400           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 83.163           | 390.591          |
| Selskabsskat                                      |      | 15.202           | 28.776           |
| Deposita  |      | 55.900           | 53.800           |
| Anden gæld  |      | 6.500            | 6.500            |
| Periodeafgrænsningsposter                         |      | 17.600           | 5.500            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>206.610</b>   | <b>513.567</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>1.251.706</b> | <b>1.587.010</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>2.091.071</b> | <b>2.388.507</b> |
| Begivenheder efter balancedagen                   | 1    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 9    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u><br>DKK | <u>Overført<br/>resultat</u><br>DKK | <u>I alt</u><br>DKK |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 80.000                        | 585.044                             | 665.044             |
| Årets resultat                  | 0                             | 41.415                              | 41.415              |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>80.000</b>                 | <b>626.459</b>                      | <b>706.459</b>      |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke regulerende begivenhed for virksomheden.

Hvis krisen omkring Covid-19 pandemien bliver langvarig, må der forventes en generel afmatning i samfundet, hvilken vil påvirke selskabets resultat for 2020 negativt.

Der er efter balancedagen ikke indtruffet yderligere begivenheder som påvirker selskabets finansielle stilling.

|  | 2019<br>DKK   | 2018<br>DKK   |
|--|---------------|---------------|
| <b>2 Finansielle indtægter</b>             |               |               |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder    | 1.201         | 19.602        |
|  | <b>1.201</b>  | <b>19.602</b> |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>          |               |               |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 2.099         | 13.825        |
| Andre finansielle omkostninger             | 37.715        | 28.349        |
|  | <b>39.814</b> | <b>42.174</b> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>            |               |               |
| Årets aktuelle skat                        | 15.202        | 28.776        |
| Årets udskudte skat                        | -3.547        | -3.546        |
|  | <b>11.655</b> | <b>25.230</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

|   | Grunde og byg-<br>ninger<br>DKK |
|---|---------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 1.700.000                       |
| Kostpris 31. december                     | 1.700.000                       |
| Ned- og afskrivninger 1. januar           | 80.610                          |
| Årets afskrivninger                       | 16.122                          |
| Ned- og afskrivninger 31. december        | 96.732                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>1.603.268</b>                |

## 6 Hensættelse til udskudt skat

|                          | 2019<br>DKK    | 2018<br>DKK    |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Materielle anlægsaktiver | 132.906        | 136.453        |
|                          | <b>132.906</b> | <b>136.453</b> |

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

|                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| Efter 5 år       | 949.467          | 962.300          |
| Mellem 1 og 5 år | 95.629           | 111.143          |
| Langfristet del  | 1.045.096        | 1.073.443        |
| Inden for 1 år   | 28.245           | 28.400           |
|                  | <b>1.073.341</b> | <b>1.101.843</b> |

## Noter til årsregnskabet

|  | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|-------------|-------------|
|  | DKK         | DKK         |
| <b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>           |             |             |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                   |             |             |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: |             |             |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på                  | 1.603.268   | 1.619.390   |

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 1.125 er der givet pant i grunde og bygninger.

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sini Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sini Ejendomme I ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, i takt med udlejning af ejendommen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, kontorhold og andre administrationsomkostninger.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabs- skatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 80 år |
|-----------|-------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.