

**Sini Ejendomme II ApS**

**Mannehøj 211**

**6600 Vejen**

CVR-nr. 33 77 65 78

**Årsrapport 2015**

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 20/5 2016



Gert Nielsen  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter til årsregnskabet	13

**Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Sini Ejendomme II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20. maj 2016

**Direktion**

Gert Nielsen



**Den uafhængige revisors erklæringer*****Til kapitalejeren i Sini Ejendomme II ApS*****Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sini Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**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.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

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

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

**Den uafhængige revisors erklæringer****Konklusion**

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 20. maj 2016

**Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68



Torben Kristensen  
Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Sini Ejendomme II ApS  
Mannehøj 211  
6600 Vejen  
CVR-nr.: 33 77 65 78  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 30. juni 2011  
Hjemsted: Vejen

**Direktion**

Gert Nielsen

**Revisor**

Beierholm  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Kokholm 1B  
6000 Kolding

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 209.381, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.251.139.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Sini Ejendomme II ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**Resultatopgørelsen****Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunkt.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger relateret til driften af ejendommene.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

**Af- og nedskrivninger**

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

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	80 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

**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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

**Gældsforpligtelser**

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

**Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)**

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>337.731</b>	<b>246.744</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>337.731</b>	<b>246.744</b>
Afskrivninger		<u>-38.784</u>	<u>-348.306</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>298.947</b>	<b>-101.562</b>
Finansielle indtægter	1	33.700	30.756
Finansielle omkostninger	2	<u>-74.825</u>	<u>-77.878</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>257.822</b>	<b>-148.684</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-48.441</u>	<u>33.350</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>209.381</u></b>	<b><u>-115.334</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		300.000	0
Overført resultat		<u>-90.619</u>	<u>-115.334</u>
		<b><u>209.381</u></b>	<b><u>-115.334</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Grunde og bygninger		<u>4.225.232</u>	<u>4.264.016</u>
		<u>4.225.232</u>	<u>4.264.016</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.225.232</b></u>	<u><b>4.264.016</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		980.029	720.583
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.536</u>	<u>7.922</u>
		<u>988.565</u>	<u>728.505</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>26.564</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.015.129</b></u>	<u><b>728.505</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>5.240.361</b></u>	<u><b>4.992.521</b></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	5		
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		871.139	961.759
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.251.139</b>	<b>1.041.759</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelse til udskudt skat		177.911	183.027
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>177.911</b>	<b>183.027</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		2.911.920	3.039.435
		2.911.920	3.039.435
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		127.515	126.559
Banker		0	4.433
Gæld til tilknyttede virksomheder		617.501	471.658
Selskabsskat		53.557	39.347
Anden gæld		35.118	34.003
Periodeafgrænsningsposter		6.300	13.600
Deposita		59.400	38.700
		899.391	728.300
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.811.311</b>	<b>3.767.735</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.240.361</b>	<b>4.992.521</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	33.700	30.756
	<u>33.700</u>	<u>30.756</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	21.495	22.606
Andre finansielle omkostninger	53.330	55.272
	<u>74.825</u>	<u>77.878</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	53.557	39.347
Årets udskudte skat	-5.116	-72.697
	<u>48.441</u>	<u>-33.350</u>

## Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar	<u>4.302.800</u>
Kostpris 31. december	<u>4.302.800</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	38.784
Årets afskrivninger	<u>38.784</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>77.568</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>4.225.232</u></u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	80.000	961.758	0	1.041.758
Årets resultat	0	209.381	300.000	509.381
Foreslået udbytte	0	-300.000	0	-300.000
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>871.139</b>	<b>300.000</b>	<b>1.251.139</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.165.994	3.039.435	127.515	2.392.155
	<b>3.165.994</b>	<b>3.039.435</b>	<b>127.515</b>	<b>2.392.155</b>

### 7 Eventualposter mv.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør et tilgodehavende tkr. 5 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Selskabet hæfter for koncernens bankgæld begrænset til kr. 1.225.000. Koncernens bankgæld pr. 31. december 2015 udgør kr. 0.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommene med nom. 3.857.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 4.225.232.



**Noter til årsregnskabet****8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)**

Der er endvidere afgivet ejerpantebrev med nom. DKK 180.000 i ejendom, der i årsrapporten er indregnet med DKK 1.765.791.