

# Sinnerup Ejendomme A/S

Nørregade 10, 7500 Holstebro

CVR-nr. 48 57 42 11

## Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2017.

---

Tom Uglsø Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Sinnerup Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 17. maj 2017

### **Direktion**

Poul Ivan Sinnerup  
direktør

### **Bestyrelse**

Tom Uglsø Jensen  
formand

Poul Ivan Sinnerup

Lars Sinnerup

Lone Sinnerup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionæren i Sinnerup Ejendomme A/S

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Sinnerup Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holstebro, den 17. maj 2017

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Tage Hjortkjær  
statsautoriseret revisor

Henrik Holm  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Sinnerup Ejendomme A/S Nørregade 10 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 48 57 42 11
	Stiftet: 30. december 1973
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	44. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Tom Uglsø Jensen, formand Poul Ivan Sinnerup Lars Sinnerup Lone Sinnerup
<b>Direktion</b>	Poul Ivan Sinnerup, direktør
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	Sinnerup Holding ApS

**Hovedtal og nøgletal**


---

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Lejeindtægter	12.036	12.593	11.159	10.826	10.584
Bruttoresultat	9.771	9.916	8.604	8.175	8.413
Resultat før finansielle poster	6.348	6.488	5.215	4.776	5.369
Finansielle poster, netto	-3.215	-3.285	-3.661	-3.898	-3.591
Årets resultat	2.431	2.492	1.184	2.035	1.332
<b>Balance:</b>					
Balancesum	289.159	285.887	287.054	286.178	264.440
Investeringer i materielle anlægsaktiver	332	7.773	472	740	0
Egenkapital	101.134	101.617	96.374	105.746	87.806
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	6.100	7.025	4.639	4.115	4.451
Investeringsaktivitet	-332	-7.773	-472	-740	0
Finansieringsaktivitet	-7.049	862	-3.862	-4.253	-2.310
Pengestrømme i alt	-1.281	114	304	-878	2.142
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1	1	1	1
<b>Nøgletal i %:</b>					
Soliditetsgrad	35,0	35,5	33,6	37,0	33,2
Egenkapitalforrentning	2,4	2,5	1,2	2,1	1,5

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom, primært til koncernens driftsselskab.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets lejeindtægter udgør 12,0 mio. kr. mod 12,6 mio. kr. sidste år. Ejendomsomkostninger, eksterne omkostninger og afskrivninger er under et faldet med 0,4 mio. kr., mens finansielle poster er stort set uændret i forhold til sidste år. Årets resultat efter skat udgør 2,4 mio. kr. mod 2,5 mio. kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 289,2 mio. kr. mod 285,9 mio. kr. sidste år, svarende til en stigning på 3,3 mio. kr. Stigningen i balancesummen skyldes væsentligst tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 101,1 mio. kr., svarende til en egenfinansiering på 35,0 % af de samlede aktiver på 289,2 mio. kr., hvilket er et fald på 0,5 procentpoint i forhold til sidste år.

### **Særlige risici**

Renterisici:

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som gæld til realkreditinstitut, forrentes med variabel rente. Det er selskabets politik at afdække renterisikoen på selskabets lån ved at indgå swap af variabelt forrentede lån til fast rente, og ved regnskabsårets udgang udgør denne swap 60 mio. kr. svarende til ca. 48 % af gæld til realkreditinstitut.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Sinnerup Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Udlejningsejendomme	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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 materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

### **Værdipapirer**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvist ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### **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 Sinnerup Ejendomme A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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**

---

### **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 nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Pengestrømsopgørelse**

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

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

#### **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.

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter	12.035.712	12.593.284
Andre eksterne omkostninger	-203.337	-149.347
Ejendomsomkostninger	-2.061.093	-2.527.722
<b>Bruttoresultat</b>	<b>9.771.282</b>	<b>9.916.215</b>
1 Personaleomkostninger	-64.535	-64.595
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.358.367	-3.363.726
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>6.348.380</b>	<b>6.487.894</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	648.696	731.893
Andre finansielle indtægter	90.433	6.932
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.954.350	-4.023.535
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.133.159</b>	<b>3.203.184</b>
Skat af årets resultat	-702.219	-711.461
<b>Årets resultat</b>	<b>2.430.940</b>	<b>2.491.723</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.430.940	2.491.723
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.430.940</b>	<b>2.491.723</b>



**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Udlejningsejendomme	251.239.367	254.255.188
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>30.524</u>	<u>40.662</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>251.269.891</u>	<u>254.295.850</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>37.262.261</u>	<u>30.347.438</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>37.262.261</u>	<u>30.347.438</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>288.532.152</u></b>	<b><u>284.643.288</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	14.313	72.040
	Andre tilgodehavender	42.326	260.076
	Periodeafgrænsningsposter	<u>19.446</u>	<u>41.669</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>76.085</u>	<u>373.785</u>
	Værdipapirer	<u>206.248</u>	<u>159.758</u>
	Værdipapirer i alt	<u>206.248</u>	<u>159.758</u>
	Likvide beholdninger	<u>344.028</u>	<u>710.544</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>626.361</u></b>	<b><u>1.244.087</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>289.158.513</u></b>	<b><u>285.887.375</u></b>



**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årets resultat	2.430.940	2.491.723
12 Reguleringer	7.288.822	7.439.732
13 Ændring i driftskapital	-259.117	452.310
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	9.460.645	10.383.765
Renteindbetalinger og lignende	739.129	738.825
Renteudbetalinger og lignende	-3.954.350	-4.023.535
Pengestrøm fra ordinær drift	6.245.424	7.099.055
Betalt selskabsskat	-145.552	-73.886
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>6.099.872</b>	<b>7.025.169</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-332.408	-7.773.156
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-332.408</b>	<b>-7.773.156</b>
Afdrag på langfristet gæld	-127.977	-124.892
Betalt huslejedepositum	-6.000	-71.072
Ændring i mellemværender med tilknyttede virksomheder	-6.914.823	1.057.577
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-7.048.800</b>	<b>861.613</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-1.281.336</b>	<b>113.626</b>
Likvider 1. januar	870.302	756.676
<b>Likvider 31. december</b>	<b>-411.034</b>	<b>870.302</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	344.028	710.544
Kortfristet gæld til pengeinstitut	-961.310	0
Værdipapirer	206.248	159.758
<b>Likvider 31. december</b>	<b>-411.034</b>	<b>870.302</b>

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	59.464	59.520
Andre omkostninger til social sikring	5.071	5.075
	<u><b>64.535</b></u>	<u><b>64.595</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	88.704
Andre finansielle omkostninger	3.954.350	3.934.831
	<u><b>3.954.350</b></u>	<u><b>4.023.535</b></u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>3. Udlejningsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	188.599.304	180.826.148
Tilgang i årets løb	332.408	7.773.156
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>188.931.712</b></u>	<u><b>188.599.304</b></u>
Opskrivninger 1. januar	105.671.901	105.671.901
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<u><b>105.671.901</b></u>	<u><b>105.671.901</b></u>
Afskrivninger 1. januar	-40.016.017	-36.662.428
Årets afskrivninger	-3.348.229	-3.353.589
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<u><b>-43.364.246</b></u>	<u><b>-40.016.017</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>251.239.367</b></u>	<u><b>254.255.188</b></u>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>145.567.466</u>	<u>148.583.287</u>

**Noter**


---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	1.437.851	1.437.851
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>1.437.851</u></b>	<b><u>1.437.851</u></b>
Afskrivninger 1. januar	-1.397.189	-1.387.052
Årets afskrivninger	-10.138	-10.137
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b><u>-1.407.327</u></b>	<b><u>-1.397.189</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>30.524</u></b>	<b><u>40.662</u></b>
<b>5. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. januar	1.168.500	1.168.500
	<b><u>1.168.500</u></b>	<b><u>1.168.500</u></b>
Aktiekapitalen består af 2.337 aktier a 500 kr. og multipla heraf.		
<b>6. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar	82.424.083	82.424.083
	<b><u>82.424.083</u></b>	<b><u>82.424.083</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	18.024.181	12.781.756
Årets overførte resultat	2.430.940	2.491.723
Regulering efter skat af renteswap	-2.913.285	2.750.702
	<b><u>17.541.836</u></b>	<b><u>18.024.181</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>8. Gæld til realkreditinstitut</b>		
Gæld til realkreditinstitut i alt	153.659.683	150.039.664
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-800.000</u>	<u>-1.690.000</u>
	<b><u>152.859.683</u></b>	<b><u>148.349.664</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>121.597.000</u>	<u>124.326.000</u>

Af gæld til realkredit udgør indregnet forpligtelse på markedsværdi af renteswap 29.312 t.kr.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 124.989 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 225.933 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 6.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 32.441 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 24.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 184.574 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 225 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med ejerlejlighedsforening. Ejerpantebrevet giver pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 55.413 t.kr.

## 10. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet kautionerer overfor Sinnerup ApS' bankgæld. Pr. 31. december 2016 udgør max. trækingsret i alt 15.000 t.kr. Saldiene udgør pr. 31. december 2016 et indestående på 3.354 t.kr.

Selskabet kautionerer overfor Sinnerup GmbH's bankgæld, begrænset til 5.947 t.kr. Pr. 31. december 2016 udgør saldoen et underskud på 2.249 t.kr.

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

## Noter

---

### 10. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Poul Sinnerup Holding ApS, CVR-nr. 32 77 65 31 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

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

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

### 11. Finansielle risici

#### Renterisici

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterlevs 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.

Selskabet har indgået to renteswapaftaler af variabelt forrentede lån til fast rente. Den ene renteswapaftale er på 25 mio. kr. med en fast rente på 4,3600 % p.a., der udløber den 28. juni 2019, med mulighed for forlængelse til 29. juni 2029. Den anden renteswapaftale er på 35 mio. kr. med en fast rente på 4,5050 % p.a., der udløber den 30. juni 2037.

I forhold til værdien på balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på 29.312 t.kr., der er indregnet i balanceposten gæld til realkreditinstitut under langfristet gæld. Forskellen på 2.913 t.kr. efter skat i forhold til sidste år er indregnet direkte i egenkapitalen under overført resultat.

**Noter**


---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>12. Reguleringer</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.358.367	3.363.726
Andre finansielle indtægter	-739.131	-738.825
Øvrige finansielle omkostninger	3.954.350	4.023.535
Skat af årets resultat	702.219	711.461
Finansielle forpligtelser	13.017	79.835
	<u><b>7.288.822</b></u>	<u><b>7.439.732</b></u>
 <b>13. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	239.973	-213.924
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-499.090	666.234
	<u><b>-259.117</b></u>	<u><b>452.310</b></u>