

Sinnerup Ejendomme A/S

Nørregade 10, 7500 Holstebro

CVR-nr. 48 57 42 11

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Tom Uglø Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Hovedtal og nøgletal | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 14 |
| Balance | 15 |
| Pengestrømsopgørelse | 17 |
| Noter | 18 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31. maj 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af 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 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 31. maj 2018

KRØYER PEDERSEN

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

Henrik Holm
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 21392

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | 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 |
| | 45. regnskabsår |
| Bestyrelse | Tom Uglsø Jensen, formand Poul Ivan Sinnerup Lars Sinnerup Lone Sinnerup |
| Direktion | Poul Ivan Sinnerup, direktør |
| Revision | KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S |
| Modervirksomhed | Sinnerup Holding ApS |

Hovedtal og nøgletal

| | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. | 2015 t.kr. | 2014 t.kr. | 2013 t.kr. |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultatopgørelse: | | | | | |
| Lejeindtægter | 11.310 | 12.036 | 12.593 | 11.159 | 10.826 |
| Bruttoresultat | 9.145 | 9.771 | 9.916 | 8.604 | 8.175 |
| Resultat før finansielle poster | 5.730 | 6.348 | 6.488 | 5.215 | 4.776 |
| Finansielle poster, netto | -29.575 | -3.215 | -3.285 | -3.661 | -3.898 |
| Årets resultat | -18.599 | 2.431 | 2.492 | 1.184 | 2.035 |
| Balance: | | | | | |
| Balancesum | 293.147 | 289.159 | 285.887 | 287.054 | 286.178 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 624 | 332 | 7.773 | 472 | 740 |
| Egenkapital | 104.530 | 101.134 | 101.617 | 96.374 | 105.746 |
| Pengestrømme: | | | | | |
| Driftsaktivitet | 7.328 | 6.100 | 7.025 | 4.639 | 4.115 |
| Investeringsaktivitet | -12.934 | -332 | -7.773 | -472 | -740 |
| Finansieringsaktivitet | 8.044 | -7.049 | 862 | -3.862 | -4.253 |
| Pengestrømme i alt | 2.438 | -1.281 | 114 | 304 | -878 |
| Medarbejdere: | | | | | |
| Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Nøgletal i %: | | | | | |
| Solilitetsgrad | 35,7 | 35,0 | 35,5 | 33,6 | 37,0 |
| Egenkapitalforrentning | -18,1 | 2,4 | 2,5 | 1,2 | 2,1 |

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

| | |
|-------------------------------|---|
| Solilitetsgrad | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$ |
| Egenkapitalforrentning | $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Selskabet 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 negativt med i alt 22,9 mio. kr., mens egenkapitalen ikke påvirkes heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 11,3 mio. kr. mod 12,0 mio. kr. sidste år. Ejendomsomkostninger, eksterne omkostninger og afskrivninger er under et faldet med 0,1 mio. kr. Finansielle poster er påvirket negativt af ovenfor omtalte indfrielse af renteswap, mens der er sket et fald i renter til afdækning af renterisiko på 1,9 mio. kr. Årets resultat efter skat udgør -18,6 mio. kr. mod 2,4 mio. kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt under hensyntagen til de usædvanlige forhold omkring indfrielse af renteswap.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 293,1 mio. kr. mod 289,2 mio. kr. sidste år, svarende til en stigning på 3,9 mio. kr. Stigningen i balancesummen skyldes væsentligst tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 104,5 mio. kr., svarende til en egenfinansiering på 35,7 % af de samlede aktiver på 293,1 mio. kr., hvilket er en stigning på 0,7 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 75 mio. kr. svarende til ca. 49 % 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 gæld til realkreditinstitut.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i gæld til realkreditinstitut 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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

Nettoopskrivninger 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.

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 delvis 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 kildeskatte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitut 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>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|--------------------|------------------|
| Lejeindtægter | 11.310.128 | 12.035.712 |
| Andre eksterne omkostninger | -168.109 | -203.337 |
| Ejendomsomkostninger | -1.996.669 | -2.061.093 |
| Bruttoresultat | 9.145.350 | 9.771.282 |
| 2 Personaleomkostninger | -64.471 | -64.535 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -3.350.885 | -3.358.367 |
| Resultat før finansielle poster | 5.729.994 | 6.348.380 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 371.362 | 648.696 |
| Andre finansielle indtægter | 252.814 | 90.433 |
| Andre finansielle omkostninger | -30.199.251 | -3.954.350 |
| Resultat før skat | -23.845.081 | 3.133.159 |
| Skat af årets resultat | 5.246.077 | -702.219 |
| Årets resultat | -18.599.004 | 2.430.940 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 2.430.940 |
| Disponeret fra overført resultat | -18.599.004 | 0 |
| Disponeret i alt | -18.599.004 | 2.430.940 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Udlejningsejendomme | 248.522.728 | 251.239.367 |
| 4 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | <u>20.387</u> | <u>30.524</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>248.543.115</u> | <u>251.269.891</u> |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 29.869.636 | 37.262.261 |
| 5 | Andre tilgodehavender | <u>12.309.945</u> | <u>0</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>42.179.581</u> | <u>37.262.261</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>290.722.696</u> | <u>288.532.152</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 1.478 | 14.313 |
| | Andre tilgodehavender | 396.458 | 42.326 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>0</u> | <u>19.446</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>397.936</u> | <u>76.085</u> |
| | Værdipapirer | <u>240.481</u> | <u>206.248</u> |
| | Værdipapirer i alt | <u>240.481</u> | <u>206.248</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>1.786.133</u> | <u>344.028</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>2.424.550</u> | <u>626.361</u> |
| | Aktiver i alt | <u>293.147.246</u> | <u>289.158.513</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-------------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| Note | | | |
| Egenkapital | | | |
| 6 | Aktiekapital | 1.168.500 | 1.168.500 |
| 7 | Reserve for opskrivninger | 82.424.083 | 82.424.083 |
| 8 | Overført resultat | 20.937.376 | 17.541.836 |
| | Egenkapital i alt | <u>104.529.959</u> | <u>101.134.419</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 32.371.638 | 31.392.968 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>32.371.638</u> | <u>31.392.968</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 9 | Gæld til realkreditinstitut | 152.583.280 | 152.859.683 |
| | Deposita | 949.814 | 987.750 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>153.533.094</u> | <u>153.847.433</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 1.814.000 | 800.000 |
| | Gæld til pengeinstitut | 0 | 961.310 |
| | Anden gæld | 795.485 | 922.188 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 103.070 | 100.195 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.712.555</u> | <u>2.783.693</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>156.245.649</u> | <u>156.631.126</u> |
| | Passiver i alt | <u>293.147.246</u> | <u>289.158.513</u> |
| 1 | Særlige poster | | |
| 10 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 11 | Eventualposter | | |
| 12 | Finansielle risici | | |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|--------------------|-------------------|
| Årets resultat | -18.599.004 | 2.430.940 |
| 13 Reguleringer | 27.679.883 | 7.288.823 |
| 14 Ændring i driftskapital | -458.514 | -259.118 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | 8.622.365 | 9.460.645 |
| Renteindbetalinger og lignende | 624.176 | 739.129 |
| Renteudbetalinger og lignende | -1.952.595 | -3.954.350 |
| Betalt selskabsskat | 33.992 | -145.552 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 7.327.938 | 6.099.872 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | -624.109 | -332.408 |
| Andre tilgodehavender | -12.309.945 | 0 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -12.934.054 | -332.408 |
| Optagelse af langfristet gæld | 155.395.000 | 0 |
| Afdrag på langfristet gæld | -154.705.925 | -127.977 |
| Betalt huslejedepositum | -37.936 | -6.000 |
| Ændring i mellemværender med tilknyttede virksomheder | 7.392.625 | -6.914.823 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | 8.043.764 | -7.048.800 |
| Ændring i likvider | 2.437.648 | -1.281.336 |
| Likvider 1. januar | -411.034 | 870.302 |
| Likvider 31. december | 2.026.614 | -411.034 |
| Likvider | | |
| Likvide beholdninger | 1.786.133 | 344.028 |
| Kortfristet gæld til pengeinstitut | 0 | -961.310 |
| Værdipapirer | 240.481 | 206.248 |
| Likvider 31. december | 2.026.614 | -411.034 |

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 engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af et forhold, 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.

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|---------------------------|-----------------|
| Indtægter: | | |
| Tilbageførsel af udskudt skat vedrørende indfriet renteswap ført via egenkapitalen | 6.448.537 | 0 |
| | <u>6.448.537</u> | <u>0</u> |
| Omkostninger: | | |
| Årets regulering af indfriet renteswap | -1.118.175 | 0 |
| Tab på indfriet renteswap ført via egenkapitalen | 29.311.531 | 0 |
| | <u>28.193.356</u> | <u>0</u> |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet: | | |
| Andre finansielle omkostninger | -28.193.356 | 0 |
| Skat af årets resultat | 6.448.537 | 0 |
| Resultat af særlige poster netto | <u>-21.744.819</u> | <u>0</u> |

2. Personaleomkostninger

| | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Lønninger og gager | 59.464 | 59.464 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.007 | 5.071 |
| | <u>64.471</u> | <u>64.535</u> |

| | | |
|--|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
|--|----------|----------|

Noter

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| 3. Udlejningsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar | 188.931.712 | 188.599.304 |
| Tilgang i årets løb | <u>624.109</u> | <u>332.408</u> |
| Kostpris 31. december | <u>189.555.821</u> | <u>188.931.712</u> |
| Opskrivninger 1. januar | <u>105.671.901</u> | <u>105.671.901</u> |
| Opskrivninger 31. december | <u>105.671.901</u> | <u>105.671.901</u> |
| Afskrivninger 1. januar | -43.364.246 | -40.016.017 |
| Årets afskrivninger | <u>-3.340.748</u> | <u>-3.348.229</u> |
| Afskrivninger 31. december | <u>-46.704.994</u> | <u>-43.364.246</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>248.522.728</u> | <u>251.239.367</u> |
| Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger | <u>142.850.827</u> | <u>145.567.466</u> |
| 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. januar | <u>1.437.851</u> | <u>1.437.851</u> |
| Kostpris 31. december | <u>1.437.851</u> | <u>1.437.851</u> |
| Afskrivninger 1. januar | -1.407.327 | -1.397.189 |
| Årets afskrivninger | <u>-10.137</u> | <u>-10.138</u> |
| Afskrivninger 31. december | <u>-1.417.464</u> | <u>-1.407.327</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>20.387</u> | <u>30.524</u> |
| 5. Andre tilgodehavender | | |
| Der er ikke aftalt afvikling af andre tilgodehavender på 12.310 t.kr. i det kommende år. | | |
| 6. Aktiekapital | | |
| Aktiekapital 1. januar | <u>1.168.500</u> | <u>1.168.500</u> |
| | <u>1.168.500</u> | <u>1.168.500</u> |
| Aktiekapitalen består af 2.337 aktier a 500 kr. og multipla heraf. | | |

Noter

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| 7. Reserve for opskrivninger | | |
| Reserve for opskrivninger 1. januar | 82.424.083 | 82.424.083 |
| | <u>82.424.083</u> | <u>82.424.083</u> |
| 8. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar | 17.541.836 | 18.024.181 |
| Årets overførte resultat | -18.599.004 | 2.430.940 |
| Resultatført efter skat af indfriet renteswap | 22.862.994 | 0 |
| Regulering efter skat af renteswap | -868.450 | -2.913.285 |
| | <u>20.937.376</u> | <u>17.541.836</u> |
| 9. Gæld til realkreditinstitut | | |
| Gæld til realkreditinstitut i alt | 154.397.280 | 153.659.683 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -1.814.000 | -800.000 |
| | <u>152.583.280</u> | <u>152.859.683</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>141.778.000</u> | <u>121.597.000</u> |

Af gæld til realkredit udgør indregnet forpligtelse på markedsværdi af renteswap 1.113 t.kr.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 154.527 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 222.970 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 2017 udgør 31.714 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 2017 udgør 54.922 t.kr.

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

Noter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet kautionerer overfor Sinnerup ApS' gæld til pengeinstitutter. Pr. 31. december 2017 udgør max. trækingsret i alt 15.000 t.kr. Saldiene udgør pr. 31. december 2017 et indestående på 6.790 t.kr.

Selskabet kautionerer overfor Sinnerup GmbH's gæld til pengeinstitut, begrænset til 5.956 t.kr. Pr. 31. december 2017 udgør saldoen et indestående på 1.254 t.kr.

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

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Poul Sinnerup Holding ApS, CVR-nr. 32 77 65 31 som administrationselskab frem til 1. april 2017 og fra 1. april 2017 Lars Sinnerup Holding ApS, CVR-nr. 32 77 65 74 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for den samlede selskabsskat 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 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.

12. 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.

Noter

12. Finansielle risici (fortsat)

Renterisici (fortsat)

Selskabet 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.

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|--------------------------|-------------------------|
| 13. Reguleringer | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 3.350.885 | 3.358.367 |
| Andre finansielle indtægter | -624.176 | -739.129 |
| Andre finansielle omkostninger | 30.199.251 | 3.954.350 |
| Finansielle forpligtelser | 0 | 13.016 |
| Skat af årets resultat | -5.246.077 | 702.219 |
| | <u>27.679.883</u> | <u>7.288.823</u> |
| 14. Ændring i driftskapital | | |
| Ændring i tilgodehavender | -334.686 | 239.973 |
| Ændring i leverandørgæld og anden gæld | -123.828 | -499.091 |
| | <u>-458.514</u> | <u>-259.118</u> |