

Sinnerup Ejendomme A/S

Nørregade 10, 7500 Holstebro

CVR-nr. 48 57 42 11

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

Tom Uglsø Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 30. maj 2016

Direktion

Poul Ivan Sinnerup
direktør

Bestyrelse

Tom Uglsø Jensen
formand

Poul Ivan Sinnerup

Lars Sinnerup

Lone Sinnerup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Sinnerup Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sinnerup Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er 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 og pengestrømme 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Holstebro, den 30. maj 2016

KRØYER PEDERSEN

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

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Henrik Holm
statsautoriseret revisor

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 43. 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

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Lejeindtægter	12.593	11.159	10.826	10.584	11.094
Bruttoresultat	9.916	8.604	8.175	8.413	8.904
Resultat før finansielle poster	6.488	5.215	4.776	5.369	5.886
Finansielle poster, netto	-3.285	-3.661	-3.898	-3.591	-2.809
Årets resultat	2.492	1.184	2.035	1.332	2.302
Balance:					
Balancesum	285.887	287.054	286.178	264.440	263.943
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-7.773	-472	-740	0	-3.799
Egenkapital	101.617	96.374	105.746	87.806	88.615
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	6.954	4.639	4.115	4.451	5.981
Investeringsaktivitet	-7.773	-472	-740	0	-3.799
Finansieringsaktivitet	933	-3.862	-4.253	-2.310	-2.865
Pengestrømme i alt	114	304	-878	2.142	-683
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1	1	1	1
Nøgletal i %: *)					
Soliditetsgrad	35,5	33,6	37,0	33,2	33,6
Egenkapitalforrentning	2,5	1,2	2,1	1,5	2,5

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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 12,6 mio. kr. mod 11,2 mio. kr. sidste år. Ejendomsomkostninger, eksterne omkostninger og afskrivninger er under et steget 0,2 mio. kr., mens finansielle poster er faldet med 0,4 mio. kr. i forhold til sidste år. Årets resultat efter skat udgør 2,5 mio. kr. mod 1,2 mio. kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 285,9 mio. kr. mod 287,1 mio. kr. sidste år, svarende til et fald på 1,2 mio. kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 101,6 mio. kr., svarende til en egenfinansiering på 35,5 % af de samlede aktiver på 285,9 mio. kr., hvilket er en stigning på 1,9 procentpoint i forhold til sidste år.

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.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen 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 omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller kortfristet henholdsvis langfristet gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller kortfristet henholdsvis langfristet gæld.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager inklusive feriepenge samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende 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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 opskrivning til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter langfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, der måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

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.

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.

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, køb og salg af anlægsaktiver samt ændringer i mellemværende med tilknyttede virksomheder.

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 samt let realisable værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger med fradrag af træk på kassekredit.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	12.593.284	11.158.507
Andre eksterne omkostninger	-149.347	-122.015
Ejendomsomkostninger	<u>-2.527.722</u>	<u>-2.432.541</u>
Bruttoresultat	9.916.215	8.603.951
1 Personaleomkostninger	-64.595	-64.724
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-3.363.726</u>	<u>-3.324.132</u>
Resultat før finansielle poster	6.487.894	5.215.095
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	731.893	671.042
Andre finansielle indtægter	6.932	70.166
2 Andre finansielle omkostninger	<u>-4.023.535</u>	<u>-4.401.752</u>
Resultat før skat	3.203.184	1.554.551
Skat af årets resultat	<u>-711.461</u>	<u>-370.944</u>
Årets resultat	<u>2.491.723</u>	<u>1.183.607</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>2.491.723</u>	<u>1.183.607</u>
Disponeret i alt	<u>2.491.723</u>	<u>1.183.607</u>

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Udlejningsejendomme	254.255.188	249.835.621
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.662	50.799
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>254.295.850</u>	<u>249.886.420</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.347.438	36.253.974
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>30.347.438</u>	<u>36.253.974</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>284.643.288</u>	<u>286.140.394</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	72.040	64.794
	Andre tilgodehavender	260.076	87.821
	Periodeafgrænsningsposter	41.669	0
	Tilgodehavender i alt	<u>373.785</u>	<u>152.615</u>
	Værdipapirer	159.758	156.346
	Værdipapirer i alt	<u>159.758</u>	<u>156.346</u>
	Likvide beholdninger	710.544	605.048
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.244.087</u>	<u>914.009</u>
	Aktiver i alt	<u>285.887.375</u>	<u>287.054.403</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>		
Egenkapital		
5 Aktiekapital	1.168.500	1.168.500
6 Reserve for opskrivninger	82.424.083	82.424.083
7 Overført resultat	18.024.181	12.781.756
Egenkapital i alt	101.616.764	96.374.339
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	31.715.724	30.295.064
Hensatte forpligtelser i alt	31.715.724	30.295.064
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitut	148.349.664	151.725.262
9 Deposita	993.750	1.064.822
10 Gæld til tilknyttet virksomhed	0	4.848.959
Langfristede gældsforpligtelser i alt	149.343.414	157.639.043
11 Kortfristet del af langfristet gæld	1.690.000	1.886.000
Gæld til pengeinstitut	0	4.718
Anden gæld	1.424.274	754.865
Periodeafgrænsningsposter	97.199	100.374
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.211.473	2.745.957
Gældsforpligtelser i alt	152.554.887	160.385.000
Passiver i alt	285.887.375	287.054.403
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		
14 Finansielle risici		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årets resultat	2.491.723	1.183.607
15 Reguleringer	7.439.732	7.403.162
16 Ændring i driftskapital	452.310	-49.461
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	<u>10.383.765</u>	<u>8.537.308</u>
Renteindbetalinger og lignende	738.825	741.208
Renteudbetalinger og lignende	-4.023.535	-4.401.752
Pengestrøm fra ordinær drift	7.099.055	4.876.764
Betalt selskabsskat	-73.886	-265.591
Betalt/modtaget huslejedepositum	-71.072	27.350
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>6.954.097</u>	<u>4.638.523</u>
Køb af materielle anlægsaktiver	-7.773.156	-472.128
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>-7.773.156</u>	<u>-472.128</u>
Afdrag på langfristet gæld	-124.892	-142.267
Ændring i mellemværende med tilknyttede virksomheder	1.057.577	-3.720.170
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>932.685</u>	<u>-3.862.437</u>
Ændring i likvider	113.626	303.958
Likvider 1. januar	<u>756.676</u>	<u>452.718</u>
Likvider 31. december	<u>870.302</u>	<u>756.676</u>
Likvider		
Likvide beholdninger	710.544	605.048
Kortfristet gæld til pengeinstitut	0	-4.718
Værdipapirer	<u>159.758</u>	<u>156.346</u>
Likvider 31. december	<u>870.302</u>	<u>756.676</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	59.520	59.520
Andre omkostninger til social sikring	5.075	5.204
	<u>64.595</u>	<u>64.724</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttet virksomhed	88.704	94.819
Andre renteomkostninger	3.934.831	4.306.933
	<u>4.023.535</u>	<u>4.401.752</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. januar	180.826.148	180.354.020
Tilgang i årets løb	7.773.156	472.128
Kostpris 31. december	<u>188.599.304</u>	<u>180.826.148</u>
Opskrivninger 1. januar	105.671.901	105.671.901
Opskrivninger 31. december	<u>105.671.901</u>	<u>105.671.901</u>
Afskrivninger 1. januar	-36.662.428	-33.348.434
Årets afskrivninger	-3.353.589	-3.313.994
Afskrivninger 31. december	<u>-40.016.017</u>	<u>-36.662.428</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>254.255.188</u>	<u>249.835.621</u>
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	<u>105.671.901</u>	<u>105.671.901</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	1.437.851	1.437.851
Kostpris 31. december	<u>1.437.851</u>	<u>1.437.851</u>
Afskrivninger 1. januar	-1.387.052	-1.376.914
Årets afskrivninger	-10.137	-10.138
Afskrivninger 31. december	<u>-1.397.189</u>	<u>-1.387.052</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>40.662</u>	<u>50.799</u>
5. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. januar	1.168.500	1.168.500
	<u>1.168.500</u>	<u>1.168.500</u>
<p>Aktiekapitalen består af 2.337 aktier a 500 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p> <p>Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på aktiekapitalen: Tilgang ved grenspaltning 1. januar 2013 82.000 kr.</p>		
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar	82.424.083	82.424.083
	<u>82.424.083</u>	<u>82.424.083</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	12.781.756	22.153.070
Årets overførte resultat	2.491.723	1.183.607
Regulering efter skat af renteswap	2.750.702	-10.554.921
	<u>18.024.181</u>	<u>12.781.756</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	150.039.664	153.611.262
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.690.000</u>	<u>-1.886.000</u>
	<u>148.349.664</u>	<u>151.725.262</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>124.326.000</u>	 <u>131.812.000</u>
 Af gæld til realkredit udgør indregnet forpligtelse på markeds- værdi af renteswap 25.577 t.kr.		
9. Deposita		
Deposita	<u>993.750</u>	<u>1.064.822</u>
	<u>993.750</u>	<u>1.064.822</u>
10. Gæld til tilknyttet virksomhed		
Gæld til tilknyttet virksomhed i alt	0	4.848.959
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>4.848.959</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>0</u>	 <u>0</u>
11. Kortfristet del af langfristet gæld		
Gæld til realkreditinstitut	1.690.000	1.886.000
Deposita	0	0
Tilknyttet virksomhed	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.690.000</u>	<u>1.886.000</u>
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 125.156 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 228.903 t.kr.		

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebrev, 6.500 t.kr., til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut. Ejerpantebrevet giver pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 33.168 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev, 24.500 t.kr., til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut. Ejerpantebrevet giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 186.774 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev, 225 t.kr., til sikkerhed for mellemværender med ejerlejlighedsforening. Ejerpantebrevet giver pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 55.904 t.kr.

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer overfor Sinnerup ApS' gældsforpligtelser til pengeinstitutter. Pr. 31. december 2015 udgør max. trækingsret i alt 15.000 t.kr. På balancedagen udgjorde saldiene et indestående på i alt 9.183 t.kr.

Selskabet kautionerer overfor Sinnerup GmbHs gældsforpligtelser til pengeinstitut begrænset til 5.970 t.kr. På balancedagen udgjorde saldoen et indestående på 633 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Poul Sinnerup Holding ApS 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.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.

Noter

14. Finansielle risici

Renterisici

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 25.577 t.kr., der er indregnet i balanceposten gæld til realkreditinstitut under langfristet gæld. Forskellen på 2.751 t.kr. efter skat i forhold til sidste år er indregnet direkte i egenkapitalen under overført resultat.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
15. Reguleringer		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.363.726	3.324.132
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	-731.893	-671.042
Andre finansielle indtægter	-6.932	-70.166
Andre finansielle omkostninger	4.023.535	4.401.752
Finansielle forpligtelser	79.835	47.542
Skat af årets resultat	711.461	370.944
	<u>7.439.732</u>	<u>7.403.162</u>
16. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-213.924	149.384
Ændring i anden gæld og periodeafgrænsningsposter	666.234	-198.845
	<u>452.310</u>	<u>-49.461</u>