

Sinnerup Ejendomme A/S

Nørregade 10, 7500 Holstebro

CVR-nr. 48 57 42 11

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. august 2020.

Tom Uglsø 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 2019	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 7. juli 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 7. juli 2020

KRØYER PEDERSEN

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

Henrik Holm
statsautoriseret revisor
mne21392

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 47. 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

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Lejeindtægter	8.209	10.186	11.310	12.036	12.593
Bruttoresultat	6.154	10.072	9.145	9.771	9.916
Resultat før finansielle poster	2.838	6.670	5.730	6.348	6.488
Finansielle poster, netto	-998	-1.291	-29.575	-3.215	-3.285
Årets resultat	1.435	4.211	-18.599	2.431	2.492
Balance:					
Balancesum	296.468	297.050	293.147	289.159	285.887
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.587	5.605	624	332	7.773
Egenkapital	106.854	107.845	104.530	101.134	101.617
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	4.864	6.554	7.328	6.100	7.025
Investeringsaktivitet	-1.898	772	-12.934	-332	-7.773
Finansieringsaktivitet	-2.725	-9.083	8.044	-7.049	862
Pengestrømme i alt	241	-1.757	2.438	-1.281	114
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1	1	1	1
Nøgletal i %:					
Solilitetsgrad	36,0	36,3	35,7	35,0	35,5
Egenkapitalforrentning	1,3	4,0	-18,1	2,4	2,5

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Der er foretaget ændring til anvendt regnskabspraksis for pengestrømsopgørelsen. Ændringen påvirker værdipapirer og kortfristet bankgæld, som før var placeret under likvider, men nu indgår som en del af finansieringsaktiviteten. Der er ikke foretaget tilpasning af hoved- og nøgletal for 2015-2017.

De i hoved- og nøgletaloversigten 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 8,2 mio. kr. og falder således med 2,0 mio. kr., hvilket blandt andet skyldes at der i årets løb er ydet ombygningstilskud til lejere på 1 mio. kr. samt frasalg af udlejningsejendom sidste år. Selskabets lejemål har en høj udlejningsfrekvens og stort set ingen tomgang. Omkostningsniveauet er faldet med 0,3 mio. kr. Årets resultat efter skat udgør herefter 1,4 mio. kr. mod 4,2 mio. kr. sidste år. Sidste års resultat var påvirket positivt af fortjeneste på 1,7 mio. kr. i forbindelse med frasalg af udlejningsejendom.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 296,5 mio. kr. mod 297,1 mio. kr. sidste år, svarende til et fald på 0,6 mio. kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst et fald i udlejningsejendomme, mens der samtidig har været en stigning i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 106,9 mio. kr., svarende til en egenfinansiering på 36,0 % af de samlede aktiver på 296,5 mio. kr., hvilket er et fald på 0,3 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lejeindtægter	8.208.587	10.185.537
Andre driftsindtægter	0	2.221.002
Andre eksterne omkostninger	-159.301	-168.637
Ejendomsomkostninger	<u>-1.895.609</u>	<u>-2.165.507</u>
Bruttoresultat	6.153.677	10.072.395
2 Personaleomkostninger	-36.312	-64.623
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-3.279.556</u>	<u>-3.337.618</u>
Resultat før finansielle poster	2.837.809	6.670.154
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	752.323	617.923
Andre finansielle indtægter	274.667	251.915
Andre finansielle omkostninger	<u>-2.024.669</u>	<u>-2.160.468</u>
Resultat før skat	1.840.130	5.379.524
Skat af årets resultat	<u>-405.025</u>	<u>-1.168.095</u>
Årets resultat	<u>1.435.105</u>	<u>4.211.429</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.435.105</u>	<u>4.211.429</u>
Disponeret i alt	<u>1.435.105</u>	<u>4.211.429</u>

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Udlejningsejendomme	244.815.807	246.504.436
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.870	10.249
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>244.821.677</u>	<u>246.514.685</u>
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.207.064	37.672.636
6	Andre tilgodehavender	12.761.034	12.450.042
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>50.968.098</u>	<u>50.122.678</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>295.789.775</u>	<u>296.637.363</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	51.130	62.894
	Andre tilgodehavender	190.441	175.522
	Tilgodehavender i alt	<u>241.571</u>	<u>238.416</u>
	Værdipapirer	166.528	145.942
	Værdipapirer i alt	<u>166.528</u>	<u>145.942</u>
	Likvide beholdninger	270.002	28.769
	Omsætningsaktiver i alt	<u>678.101</u>	<u>413.127</u>
	Aktiver i alt	<u>296.467.876</u>	<u>297.050.490</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
7	Aktiekapital	1.168.500	1.168.500
8	Reserve for opskrivninger	82.424.083	82.424.083
9	Overført resultat	23.261.329	24.252.825
	Egenkapital i alt	<u>106.853.912</u>	<u>107.845.408</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	33.013.566	33.293.216
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>33.013.566</u>	<u>33.293.216</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	152.645.497	151.936.395
	Deposita	993.714	933.414
10	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>153.639.211</u>	<u>152.869.809</u>
10	Kortfristet del af langfristet gæld	2.550.000	1.910.000
	Gæld til pengeinstitut	0	435.681
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.997	107.733
	Anden gæld	252.899	485.923
	Periodeafgrænsningsposter	66.291	102.720
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.961.187</u>	<u>3.042.057</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>156.600.398</u>	<u>155.911.866</u>
	Passiver i alt	<u>296.467.876</u>	<u>297.050.490</u>
1	Særlige poster		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		
13	Finansielle risici		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årets resultat	1.435.105	4.211.429
14 Reguleringer	4.682.260	3.575.341
15 Ændring i driftskapital	-300.108	18.757
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	5.817.257	7.805.527
Renteindbetalinger og lignende	1.006.404	869.838
Renteudbetalinger og lignende	-1.971.369	-2.065.929
Betalt selskabsskat	11.553	-55.221
Pengestrømme fra driftsaktivitet	4.863.845	6.554.215
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.586.548	-5.604.574
Salg af materielle anlægsaktiver	0	6.516.388
Andre tilgodehavender	-310.992	-140.097
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.897.540	771.717
Afdrag på langfristet gæld	-1.815.263	-1.699.577
Betalt huslejedeposita	60.300	-16.400
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitut	-435.681	435.681
Ændring i mellemværender med tilknyttede virksomheder	-534.428	-7.803.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-2.725.072	-9.083.296
Ændring i likvider	241.233	-1.757.364
Likvider 1. januar	28.769	1.786.133
Likvider 31. december	270.002	28.769
Likvider		
Likvide beholdninger	270.002	28.769
Likvider 31. december	270.002	28.769

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 engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen i 2018 var årets resultat påvirket af et forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderede som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2018</u>
Indtægter:	
Fortjeneste ved salg af udlejningsejendom	<u>2.221.002</u>
	<u>2.221.002</u>
Omkostninger:	
Skat af årets resultat	<u>488.620</u>
	<u>488.620</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Andre driftsindtægter	2.221.002
Skat af årets resultat	<u>-488.620</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>1.732.382</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	32.163	59.464
Andre omkostninger til social sikring	<u>4.149</u>	<u>5.159</u>
	<u>36.312</u>	<u>64.623</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
3. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. januar	189.804.156	189.555.821
Tilgang i årets løb	1.586.548	5.604.574
Afgang i årets løb	0	-5.356.239
Kostpris 31. december	191.390.704	189.804.156
Opskrivninger 1. januar	105.671.901	105.671.901
Opskrivninger 31. december	105.671.901	105.671.901
Af- og nedskrivninger 1. januar	-48.971.621	-46.704.994
Årets afskrivninger	-3.275.177	-3.327.480
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	1.060.853
Af- og nedskrivninger 31. december	-52.246.798	-48.971.621
Regnskabsmæssig værdi 31. december	244.815.807	246.504.436
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	139.143.906	140.832.535
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	1.437.851	1.437.851
Kostpris 31. december	1.437.851	1.437.851
Afskrivninger 1. januar	-1.427.602	-1.417.464
Årets afskrivninger	-4.379	-10.138
Afskrivninger 31. december	-1.431.981	-1.427.602
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.870	10.249
5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Der er ikke aftalt afvikling af andre tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder 38.207 t.kr. i det kommende år.		
6. Andre tilgodehavender		
Der er ikke aftalt afvikling af andre tilgodehavender på 12.761 t.kr. i det kommende år.		

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
7. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. januar	1.168.500	1.168.500
	1.168.500	1.168.500
Aktiekapitalen består af 2.337 aktier a 500 kr. og multipla heraf.		
8. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar	82.424.083	82.424.083
	82.424.083	82.424.083
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	24.252.825	20.937.376
Årets overførte resultat	1.435.105	4.211.429
Regulering efter skat af renteswap	-2.426.601	-895.980
	23.261.329	24.252.825

10. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitut	155.195.497	2.550.000	152.645.497	127.261.000
Deposita	993.714	0	993.714	0
	156.189.211	2.550.000	153.639.211	127.261.000

Af gæld til realkreditinstitut udgør indregnet forpligtelse på markedsværdi af renteswap 5.373 t.kr.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 150.959 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 217.346 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 2019 udgør 30.261 t.kr.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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 2019 udgør 53.940 t.kr.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet kautionerer overfor Sinnerup ApS' gæld til pengeinstitutter. Pr. 31. december 2019 udgør max. trækingsret i alt 10.000 t.kr. Saldiene udgør pr. 31. december 2019 et indestående på 1.125 t.kr.

Selskabet kautionerer overfor Sinnerup GmbHs gæld til pengeinstitut, begrænset til 5.976 t.kr. Pr. 31. december 2019 udgør saldoen et indestående på 443 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 Lars Sinnerup Holding ApS, CVR-nr. 32 77 65 74 som administrationsselskab 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.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse overfor Skattestyrelsen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.

13. 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

13. 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 5.373 t.kr., der er indregnet i balanceposten gæld til realkreditinstitut under langfristet gæld. Årets negative regulering på 3.111 t.kr. før skat og 2.427 t.kr. efter skat er indregnet direkte i egenkapitalen under overført resultat.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
14. Reguleringer		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.279.556	3.337.618
Fortjeneste ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-2.221.002
Andre finansielle indtægter	-1.026.990	-869.838
Andre finansielle omkostninger	2.024.669	2.160.468
Skat af årets resultat	405.025	1.168.095
	<u>4.682.260</u>	<u>3.575.341</u>
15. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-14.919	220.936
Ændring i anden gæld	-285.189	-202.179
	<u>-300.108</u>	<u>18.757</u>

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret på grund af en præciseret fortolkning reklassificeret enkelte poster under kortfristet gæld i balancen.

Selskabet har i regnskabsåret på grund af en præciseret fortolkning reklassificeret værdipapirer og kortfristet bankgæld i pengestrømsopgørelsen. Tidligere blev bankfaciliteter og værdipapirer præsenteret som en del af selskabets likvider. Fremover vil bankfaciliteter og værdipapirer blive præsenteret som en del af finansieringsaktiviteten. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2018 i overensstemmelse hermed. Selskabets værdipapirer og kortfristede bankgæld udgør pr. 31. december 2019 henholdsvis 167 t.kr. og 0 t.kr. samt 146 t.kr. og 436 t.kr. pr. 31. december 2018.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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.

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.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Opskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	10-50 år	105.672 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 t.kr.

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 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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 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 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.

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 nettorealisationseværdi.

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 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.