

# Sinnerup Ejendomme A/S

Nørregade 10, 7500 Holstebro

CVR-nr. 48 57 42 11

## Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021.

---

Tom Uglsø Jensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	18

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 30. juni 2021

### **Direktion**

Lars Sinnerup  
direktør

### **Bestyrelse**

Tom Uglsø Jensen  
formand

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 30. juni 2021

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Henrik Holm  
statsautoriseret revisor  
mne21392

## Selskabsoplysninger

---

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

## Hovedtal og nøgletal

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Lejeindtægter	8.444	8.209	10.186	11.310	12.036
Bruttoresultat	6.316	6.154	10.072	9.145	9.771
Resultat før finansielle poster	1.807	2.838	6.670	5.730	6.348
Finansielle poster, netto	-1.124	-998	-1.291	-29.575	-3.215
Årets resultat	529	1.435	4.211	-18.599	2.431
<b>Balance:</b>					
Balancesum	297.647	296.468	297.050	293.147	289.159
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.644	1.587	5.605	624	332
Egenkapital	107.057	106.854	107.845	104.530	101.134
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	5.689	4.864	6.554	7.328	6.100
Investeringsaktivitet	-3.945	-2.432	772	-12.934	-332
Finansieringsaktivitet	-1.638	-2.191	-9.083	8.044	-7.049
Pengestrømme i alt	105	241	-1.757	2.438	-1.281
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1	1	1	1
<b>Nøgletal i %:</b>					
Solilitetsgrad	36,0	36,0	36,3	35,7	35,0
Egenkapitalforrentning	0,5	1,3	4,0	-18,1	2,4

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 2016-2017.

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

<b>Solilitetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



## 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 8,4 mio. kr. og stiger således med 0,2 mio. kr., hvilket skal ses i sammenhæng med fald i omsætningsbestemt husleje som følge af COVID-19 samt det forhold, at der sidste år blev ydet ombygningstilskud til lejere på 1 mio. kr. Selskabets lejemål har en meget tilfredsstillende udlejningsfrekvens og stort set ingen tomgang. Omkostningsniveauet er påvirket negativt med 1,2 mio. kr. vedrørende reduktion af salgspris i forbindelse med salg af tysk udlejningsejendom i 2018. Omkostningerne er herudover på niveau med sidste år.

Årets resultat efter skat udgør herefter 0,5 mio. kr. mod 1,4 mio. kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 297,6 mio. kr. mod 296,5 mio. kr. sidste år, svarende til en stigning på 1,1 mio. kr. Stigningen i balancesummen skyldes væsentligst en stigning i finansielle anlægsaktiver.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 107,1 mio. kr., svarende til en egenfinansiering på 36,0 % af de samlede aktiver på 297,6 mio. kr., hvilket er uændret 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>2020</u>	<u>2019</u>
Lejeindtægter	8.443.522	8.208.587
Andre eksterne omkostninger	-234.293	-159.301
Ejendomsomkostninger	-1.893.096	-1.895.609
<b>Bruttoresultat</b>	<b>6.316.133</b>	<b>6.153.677</b>
2 Personaleomkostninger	-224	-36.312
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.321.783	-3.279.556
Andre driftsomkostninger	-1.187.272	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.806.854</b>	<b>2.837.809</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	760.301	752.323
Andre finansielle indtægter	254.512	274.667
Finansielle omkostninger	-2.139.243	-2.024.669
<b>Resultat før skat</b>	<b>682.424</b>	<b>1.840.130</b>
Skat af årets resultat	-153.744	-405.025
<b>Årets resultat</b>	<b>528.680</b>	<b>1.435.105</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	528.680	1.435.105
<b>Disponeret i alt</b>	<b>528.680</b>	<b>1.435.105</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Udlejningsejendomme	243.139.861	244.815.807
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.370	5.870
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>243.144.231</u>	<u>244.821.677</u>
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	40.253.600	38.207.064
6	Andre tilgodehavender	13.015.545	12.761.034
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>53.269.145</u>	<u>50.968.098</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>296.413.376</u></b>	<b><u>295.789.775</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	559.229	51.130
	Andre tilgodehavender	147.527	190.441
	Tilgodehavender i alt	<u>706.756</u>	<u>241.571</u>
	Værdipapirer	151.851	166.528
	Værdipapirer i alt	<u>151.851</u>	<u>166.528</u>
	Likvide beholdninger	375.202	270.002
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.233.809</u></b>	<b><u>678.101</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>297.647.185</u></b>	<b><u>296.467.876</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2020	2019
Note	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
7 Aktiekapital	1.168.500	1.168.500
Reserve for opskrivninger	82.424.083	82.424.083
Overført resultat	23.464.514	23.261.329
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>107.057.097</u></b>	<b><u>106.853.912</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	33.085.782	33.013.566
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>33.085.782</u></b>	<b><u>33.013.566</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitut	151.646.066	153.395.497
Deposita	998.335	993.714
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>152.644.401</u>	<u>154.389.211</u>
8 Kortfristet del af langfristet gæld	2.377.000	1.800.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	207.112	91.997
Anden gæld	2.259.110	252.899
Periodeafgrænsningsposter	16.683	66.291
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.859.905</u>	<u>2.211.187</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>157.504.306</u></b>	<b><u>156.600.398</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>297.647.185</u></b>	<b><u>296.467.876</u></b>
<b>1 Særlige poster</b>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		
<b>11 Finansielle risici</b>		

**Egenkapitalopgørelse**


---

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2019	1.168.500	82.424.083	24.252.825	107.845.408
Årets overførte resultat	0	0	1.435.105	1.435.105
Regulering efter skat af renteswap	0	0	-2.426.601	-2.426.601
Egenkapital 1. januar 2020	1.168.500	82.424.083	23.261.329	106.853.912
Årets overførte resultat	0	0	528.680	528.680
Regulering efter skat af renteswap	0	0	-325.495	-325.495
	<b>1.168.500</b>	<b>82.424.083</b>	<b>23.464.514</b>	<b>107.057.097</b>

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

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årets resultat	528.680	1.435.105
12 Reguleringer	4.610.235	4.682.260
13 Ændring i driftskapital	2.114.632	-300.108
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	7.253.547	5.817.257
Renteindbetalinger og lignende	1.014.813	1.006.404
Renteudbetalinger og lignende	-2.071.266	-1.971.369
Betalt selskabsskat	-508.099	11.553
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>5.688.995</b>	<b>4.863.845</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.644.337	-1.586.548
Ændring af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	-2.046.536	-534.428
Andre tilgodehavender	-254.511	-310.992
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-3.945.384</b>	<b>-2.431.968</b>
Afdrag på langfristet gæld	-1.643.032	-1.815.263
Betalt huslejedeposita	4.621	60.300
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitut	0	-435.681
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-1.638.411</b>	<b>-2.190.644</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>105.200</b>	<b>241.233</b>
Likvider 1. januar	270.002	28.769
<b>Likvider 31. december</b>	<b>375.202</b>	<b>270.002</b>

## 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 i 2020 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>2020</u>	<u>2019</u>
Omkostninger:		
Reduktion i salgspris på ejendom solgt i 2018	1.187.272	0
Skat af årets resultat	<u>-261.200</u>	<u>0</u>
	<u>926.072</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsomkostninger	-1.187.272	0
Skat af årets resultat	<u>261.200</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>-926.072</u></b>	<b><u>0</u></b>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	32.163
Andre omkostninger til social sikring	<u>224</u>	<u>4.149</u>
	<b><u>224</u></b>	<b><u>36.312</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>3. Udlejningsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	191.390.704	189.804.156
Tilgang i årets løb	<u>1.644.337</u>	<u>1.586.548</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>193.035.041</u></b>	<b><u>191.390.704</u></b>
Opskrivninger 1. januar	<u>105.671.901</u>	<u>105.671.901</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>105.671.901</u></b>	<b><u>105.671.901</u></b>
Afskrivninger 1. januar	-52.246.798	-48.971.621
Årets afskrivninger	<u>-3.320.283</u>	<u>-3.275.177</u>
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b><u>-55.567.081</u></b>	<b><u>-52.246.798</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>243.139.861</u></b>	<b><u>244.815.807</u></b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>137.467.960</u>	<u>139.143.906</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	<u>1.437.851</u>	<u>1.437.851</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>1.437.851</u></b>	<b><u>1.437.851</u></b>
Afskrivninger 1. januar	-1.431.981	-1.427.602
Årets afskrivninger	<u>-1.500</u>	<u>-4.379</u>
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b><u>-1.433.481</u></b>	<b><u>-1.431.981</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.370</u></b>	<b><u>5.870</u></b>
<b>5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	38.207.064	37.672.636
Tilgang i årets løb	<u>2.046.536</u>	<u>534.428</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>40.253.600</u></b>	<b><u>38.207.064</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>40.253.600</u></b>	<b><u>38.207.064</u></b>

Der er ikke aftalt afvikling af andre tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i det kommende år.



## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar	12.761.034	12.450.042
Tilgang i årets løb	<u>254.511</u>	<u>310.992</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>13.015.545</u></b>	<b><u>12.761.034</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	 <b><u>13.015.545</u></b>	 <b><u>12.761.034</u></b>

Der er ikke aftalt afvikling af andre tilgodehavender i det kommende år.

## 7. Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 2.337 aktier a 500 kr. og multipla heraf.

## 8. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitut	154.023.066	2.377.000	151.646.066	120.360.000
Deposita	<u>998.335</u>	<u>0</u>	<u>998.335</u>	<u>0</u>
	<b><u>155.021.401</u></b>	<b><u>2.377.000</u></b>	<b><u>152.644.401</u></b>	<b><u>120.360.000</u></b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 149.316 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 215.009 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 2020 udgør 29.537 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 2020 udgør 54.099 t.kr.

## Noter

---

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet kautionerer overfor Sinnerup ApS' gæld til pengeinstitutter. Pr. 31. december 2020 udgør max. trækingsret i alt 10.000 t.kr. Saldiene udgør pr. 31. december 2020 et indestående på 10.089 t.kr.

Selskabet kautionerer overfor Sinnerup GmbHs gæld til pengeinstitut, begrænset til 5.953 t.kr. Pr. 31. december 2020 udgør saldoen et indestående på 439 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 administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

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

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

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

### 11. Finansielle risici

#### Renterisici

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterlevs ved enten at optage fast forrentede lån eller ved at afdække renterisikoen på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.

Selskabet har indgået 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 5.790 t.kr., der er indregnet i balanceposten gæld til realkreditinstitut under langfristet gæld. Årets negative regulering på 417 t.kr. før skat og 325 t.kr. efter skat er indregnet direkte i egenkapitalen under overført resultat.

**Noter**

---

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>12. Reguleringer</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.321.783	3.279.556
Andre finansielle indtægter	-1.014.813	-1.026.990
Finansielle omkostninger	2.139.243	2.024.669
Skat af årets resultat	153.744	405.025
Udskudt skat	10.278	0
	<u><b>4.610.235</b></u>	<u><b>4.682.260</b></u>
<b>13. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	42.914	-14.919
Ændring i anden gæld	2.071.718	-285.189
	<u><b>2.114.632</b></u>	<u><b>-300.108</b></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.

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, der er købt i fremmed valuta 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 langfristet gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes under 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.

### Andre driftsomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på udlejningsejendomme 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 udlejningsejendomme og formindskes ved nedskrivning af udlejningsejendomme.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Øvrige 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 fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

#### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

#### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.