



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

A/S Sinus Codanus

c/o Nord Ejendomsadministration ApS, Kildebakken 1, 2860 Søborg

CVR-nr. 78 25 16 11

Årsrapport

1. september 2015 - 31. august 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

12/1-2017

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 for A/S Sinus Codanus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

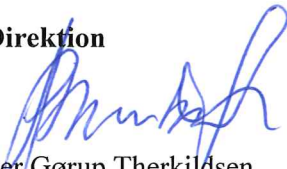
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 12. januar 2017


Direktion


Per Gørup Therkildsen

Bestyrelse


Flemming Bæk Engelhardt


Carsten Olver


Per Gørup Therkildsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i A/S Sinus Codanus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Sinus Codanus for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

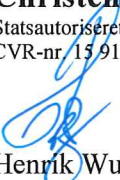
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

København, den 12. januar 2017

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41



Henrik Wulff Jørgensen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Sinus Codanus c/o Nord Ejendomsadministration ApS Kildebakken 1 2860 Søborg Telefon: 39570020 CVR-nr.: 78 25 16 11 Regnskabsår: 1. september 2015 - 31. august 2016 31. regnskabsår
Bestyrelse	Flemming Bæk Engelhardt Carsten Olver Per Gørup Therkildsen
Direktion	Per Gørup Therkildsen
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Modervirksomhed	Petersen & Olsen Invest A/S



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets vigtigste forretningsområde er salg og udlejning af lejligheder. Salg af lejligheder sker, når en lejer opsiger sit lejemål. I regnskabsårets løb er der solgt 1 lejlighed, hvorefter selskabet har 18 lejligheder og 26 garager i behold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. september - 31. august

Note	2015/16	2014/15
Nettoomsætning, lejeindtægter mv.	911.457	961.350
Resultat ved salg af lejligheder	536.596	2.399.858
Omkostninger ved udlejning	-150.547	-913.521
Andre eksterne omkostninger	-119.513	-152.493
Bruttoresultat	1.177.993	2.295.194
2 Personaleomkostninger	-30.000	-30.000
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-56.186	-54.960
Driftsresultat	1.091.807	2.210.234
Andre finansielle indtægter	0	167
3 Andre finansielle omkostninger	-60.774	-83.714
Resultat før skat	1.031.033	2.126.687
Skat af årets resultat	-185.236	-369.327
Årets resultat	845.797	1.757.360
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	900.000
Overføres til overført resultat	0	857.360
Disponeret fra overført resultat	-654.203	0
Disponeret i alt	845.797	1.757.360



Balance 31. august

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	15.341.295	16.195.141
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.341.295</u>	<u>16.195.141</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.341.295</u>	<u>16.195.141</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.793	0
Andre tilgodehavender	756.625	304.171
Periodeafgrænsningsposter	<u>28.419</u>	<u>29.324</u>
Tilgodehavender i alt	<u>819.837</u>	<u>333.495</u>
Likvide beholdninger	<u>1.405.807</u>	<u>1.837.905</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.225.644</u>	<u>2.171.400</u>
Aktiver i alt	<u>17.566.939</u>	<u>18.366.541</u>



Balance 31. august

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Reserve for opskrivninger	4.878.702	5.147.129
7 Øvrige lovpligtige reserver	2.717.500	2.717.500
8 Overført resultat	2.567.260	2.953.035
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	900.000
Egenkapital i alt	12.163.462	12.217.664
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.329.867	1.426.187
Hensatte forpligtelser i alt	1.329.867	1.426.187
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.433.544	3.635.724
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.433.544	3.635.724
Kortfristet del af langfristet gæld	202.078	200.614
Deposita	73.374	77.760
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	281.556	714.568
Anden gæld	83.058	94.024
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	640.066	1.086.966
Gældsforpligtelser i alt	4.073.610	4.722.690
Passiver i alt	17.566.939	18.366.541
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		
12 Nærtstående parter		



Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Bruttofortjeneste		
Nettoomsætning, lejeindtægter mv.	911.457	961.350
Resultat ved salg af lejligheder	536.596	2.399.858
Omkostninger ved udlejning	-150.547	-913.521
Andre eksterne omkostninger	-119.513	-152.493
	<u>1.177.993</u>	<u>2.295.194</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	30.000	30.000
	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	60.774	83.714
	<u>60.774</u>	<u>83.714</u>
	<u>31/8 2016</u>	<u>31/8 2015</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. september 2015	9.712.473	11.245.852
Afgang i årets løb	-562.849	-1.533.379
Kostpris 31. august 2016	<u>9.149.624</u>	<u>9.712.473</u>
Opskrivninger 1. september 2015	7.415.657	8.572.452
Årets tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-268.427	-1.156.795
Opskrivninger 31. august 2016	<u>7.147.230</u>	<u>7.415.657</u>
Af- og nedskrivninger 1. september 2015	-932.989	-1.064.117
Årets afskrivninger	-56.186	-54.960
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	33.616	186.088
Af- og nedskrivninger 31. august 2016	<u>-955.559</u>	<u>-932.989</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016	<u>15.341.295</u>	<u>16.195.141</u>



Noter

	<u>31/8 2016</u>	<u>31/8 2015</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. september 2015	500.000	500.000
	500.000	500.000
<p>Aktiekapitalen består af 5.000 aktier a 100 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. september 2015	5.147.129	6.303.924
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-268.427	-1.156.795
	4.878.702	5.147.129
7. Øvrige lovpligtige reserver		
Øvrige lovpligtige reserver 1. september 2015	2.717.500	2.717.500
	2.717.500	2.717.500
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2015	2.953.035	938.530
Ej afregnet foreslået udbytte	1	351
Årets overførte overskud eller underskud	-654.203	857.359
Opløsning af tidligere års opskrivninger	268.427	1.156.795
	2.567.260	2.953.035
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. september 2015	900.000	3.500.000
Udloddet udbytte	-899.999	-3.499.649
Ej afregnet foreslået udbytte	-1	-351
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	900.000
	1.500.000	900.000



Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpant på i alt kr. 2.000.000 med pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevne er deponeret til sikkerhed for engagement med Danske Bank.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.. Det samlede beløb fremgår af årsrapport for Petersen & Olsen Invest A/S, der er administrationselskab.

12. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Stine Kjær Emiliekildevej 15D, 2930 Klampenborg

Rasmus Lange Lærkebakken 32, 3460 Birkerød

Carsten Olver Kongens Tværvej 6, 2000 Frederiksberg

Petersen & Olsen Invest A/S, c/o Nord Ejendomsadministration ApS, Kildebakken 1, 2860 Søborg



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Sinus Codanus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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. 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter fra udlejede lejligheder og garager indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Omkostninger ved udlejning

I omkostninger ved udlejning indregnes ejendomsskatter, andel af fællesudgifter til ejerforeninger samt vedligeholdelsesudgifter m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Resultat ved salg af lejligheder opgøres pr. den dato købsaftalen er underskrevet, og værdipapirer modtaget i forbindelse med salget kursfastsættes efter kursniveau på salgstidspunktet.

Omkostninger ved salg af lejligheder indregnes med andel af restejendommens bogførte værdi samt diverse salgs- og instandsættelsesomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktiver er klar til at blive taget i brug. I kostprisen er der indregnet istandsættelses- og reoveringsudgifter.

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.

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

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

Bygninger 50 år

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



Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.