

Sinning ApS

Bagergade 40 B, 5700 Svendborg

CVR-nr. 35 48 57 91



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. juni 2016

Som dirigent:



EY

Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Sinning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 3. juni 2016

Direktion:



Jakob Blach Sinning



Lykke Dam Schrøder Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sinning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sinning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 3. juni 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor



Andy Philipp/Gottig
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Sinning ApS
Adresse, postnr., by	Bagergade 40 B, 5700 Svendborg
CVR-nr.	35 48 57 91
Stiftet	20. september 2013
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jakob Blach Sinning Lykke Dam Schrøder Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2015 udviser et overskud på 108 t.kr. og egenkapitalen udgør 663 t.kr. pr. 31. december 2015.

Resultat er positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme med 99 t.kr. og positivt påvirket af værdiregulering af prioritetsgæld med 53 t.kr. Ejendomme er værdiansat til et afkast på 7,5 %.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Bruttofortjeneste/bruttotab	55.635	-85.134
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-3.183	-3.183
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	52.452	-88.317
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	99.000	849.245
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	56.970	1.924
	Resultat af primær drift	208.422	762.852
2	Finansielle omkostninger	-70.226	-163.653
	Resultat før skat	138.196	599.199
3	Skat af årets resultat	-30.403	-131.824
	Årets resultat	<u>107.793</u>	<u>467.375</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	107.793	467.375
		<u>107.793</u>	<u>467.375</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	2.266.000	2.167.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.547	12.730
		<u>2.275.547</u>	<u>2.179.730</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.275.547</u>	<u>2.179.730</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	4.431
	Periodeafgrænsningsposter	5.842	5.761
		<u>5.842</u>	<u>10.192</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.207</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.842</u>	<u>12.399</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.281.389</u></u>	<u><u>2.192.129</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	575.168	467.375
	Egenkapital i alt	655.168	547.375
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	162.227	131.824
	Hensatte forpligtelser i alt	162.227	131.824
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.247.544	1.332.339
		1.247.544	1.332.339
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	31.125	32.500
	Kreditinstitutter i øvrigt	17.770	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.760	52.421
	Gæld til tilknyttede virksomheder	93.218	43.184
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	32.560	2.635
	Anden gæld	22.017	49.851
		216.450	180.591
	Gældsforpligtelser i alt	1.463.994	1.512.930
	PASSIVER I ALT	2.281.389	2.192.129

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	467.375	547.375
Årets resultat	0	107.793	107.793
Egenkapital 31. december 2015	80.000	575.168	655.168

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sinning ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til lokale og administration.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år.

Grunde og bygninger under opførelse måles til anskaffelsespris. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Anskaffelsesprisen udgør omkostninger til grund, tilslutningsafgifter, byggemateriale, fremmede håndværkere samt renter af byggelån m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og gæld til realkreditinstitutter måles til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.159	2.568
	Renteomkostninger til associerede virksomheder	0	74.417
	Renteomkostninger i øvrigt	66.067	86.668
		<u>70.226</u>	<u>163.653</u>
3	Skat af årets resultat		
	Årets regulering af udskudt skat	30.403	131.824
		<u>30.403</u>	<u>131.824</u>
4	Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	kr.	Investeringsejen domme	I alt
	Kostpris 1. januar 2015	<u>2.167.000</u>	<u>12.730</u>
	Kostpris 31. december 2015	<u>2.167.000</u>	<u>12.730</u>
	Værdireguleringer 1. januar 2015	0	0
	Årets opskrivning	<u>99.000</u>	<u>0</u>
	Værdireguleringer 31. december 2015	<u>99.000</u>	<u>0</u>
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	0
	Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>3.183</u>
	Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>3.183</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>2.266.000</u></u>	<u><u>9.547</u></u>
			<u><u>2.275.547</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 80.000 kr. det seneste år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.278.669	31.125	1.247.544	118.876
	1.278.669	31.125	1.247.544	118.876

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.267 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.266 t.kr.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Sinning ApS har ingen eventualforpligtelser eller andre økonomiske forpligtelser.