

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

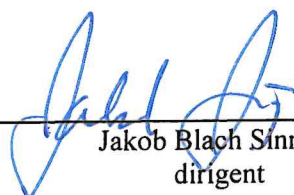
## Sinning ApS

Svendborgvej 73C, kld.  
5762 Vester Skerninge

CVR-nr. 35 48 57 91

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. juli 2023



Jakob Blach Sinning  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Sinning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 5. juli 2023

**Direktion**

  
Jakob Blach Sinning

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### *Til kapitalejeren i Sinning ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Sinning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 5. juli 2023

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**

**Registrerede Revisorer**

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen

registreret revisor

medlem af FSR - danske revisorer

MNE-nr. mne4502

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

### **Selskabet**

Sinning ApS  
Svendborgvej 73C, kld.  
5762 Vester Skerninge

CVR-nr.: 35 48 57 91

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 20. september 2013

Hjemsted: Svendborg

### **Direktion**

Jakob Blach Sinning

### **Revisor**

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen  
Registrerede Revisorer  
Vestergade 165a  
5700 Svendborg

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 88.263, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 326.579.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Oplysning om egne kapitalandele

#### *Information om egne kapitalandele erhvervet i regnskabsåret*

Beskrivelse af erhvervede egne kapitalandele: Der er i regnskabsåret købt egne kapitalandele af Sinning Holding ApS.

Antal egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: 40.000 anparter á 1 kr.

Pålydende værdi af egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: kr. 40.000

Bogført pariværdi af egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: kr. 225.000

Procentdel af den registrerede kapital mv. af de egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: 50,0 %

Den samlede købesum for egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: kr. 225.000

Forklaring af årsag til erhvervelse af egne kapitalandele: Købet er sket i forbindelse med kapitalejers konkurs og dermed salg af dennes anparter.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Sinning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, fratrukket andre eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægten vedrører.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

---

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>169.499</b>	<b>118.446</b>
Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver		<u>-13.750</u>	<u>-13.750</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>155.749</b>	<b>104.696</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>-106.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>155.749</b>	<b>-1.304</b>
Finansielle omkostninger		<u>-78.686</u>	<u>-77.721</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>77.063</b>	<b>-79.025</b>
Skat af årets resultat		<u>11.200</u>	<u>10.700</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>88.263</u></b>	<b><u>-68.325</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>88.263</u>	<u>-68.325</u>
		<b><u>88.263</u></b>	<b><u>-68.325</u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	2.150.000	2.150.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	16.042	29.792
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.166.042</b></u>	<u><b>2.179.792</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.166.042</b></u>	<u><b>2.179.792</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		53.912	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>53.912</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>53.912</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.219.954</b></u></u>	<u><u><b>2.179.792</b></u></u>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		246.579	383.316
<b>Egenkapital</b>		<b>326.579</b>	<b>463.316</b>
Hensættelse til udskudt skat		77.100	88.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>77.100</b>	<b>88.300</b>
Gæld til realkreditinstitutter		876.939	908.393
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>876.939</b>	<b>908.393</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	34.000	33.200
Pengeinstitutter		617.316	519.922
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.505	61.505
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		142.243	47.635
Anden gæld		9.022	9.521
Deposita		59.250	48.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>939.336</b>	<b>719.783</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.816.275</b>	<b>1.628.176</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.219.954</b>	<b>2.179.792</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	383.316	463.316
Køb af egne kapitalandele	0	-225.000	-225.000
Årets resultat	0	88.263	88.263
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>246.579</u></b>	<b><u>326.579</u></b>

## NOTER

## 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	1.529.609
Kostpris 31. december 2022	1.529.609
Værdireguleringer 1. januar 2022	620.391
Værdireguleringer 31. december 2022	620.391
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>2.150.000</b>

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets investeringsejendom er til beboelse og beliggende i Ollerup.

Ved beregningen af markedsværdien pr. 31. december 2022 er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,95% - 7,95%. Det kan opgøres til 7,45 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen samt ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,95	7,45	7,95
Dagsværdi	2.305.000	2.150.000	2.015.000
Ændring i dagsværdi	155.000	0	-135.000

## NOTER

**2 Materielle anlægsaktiver**

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>84.663</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>84.663</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	54.871
Årets afskrivninger	<u>13.750</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>68.621</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>16.042</u></u></b>

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>941.593</u>	<u>910.939</u>	<u>34.000</u>	<u>780.957</u>
	<b><u><u>941.593</u></u></b>	<b><u><u>910.939</u></u></b>	<b><u><u>34.000</u></u></b>	<b><u><u>780.957</u></u></b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 960, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.150.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.710, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 500 deponeret til sikkerhed for bankgæld.