

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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. marts 2024

---

Jakob Blach Sinning  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 6. marts 2024

### 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 2023 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 revisoreres 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 6. marts 2024

**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 2023

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 2023 udviser et overskud på DKK 200.811, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 527.391.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### 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 i virksomhedens beholdning*

Antal egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: 40.000 anparter

Pålydende værdi af egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: kr. 40.000

Bogført pariværdi af egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: kr. 263.695

Procentdel af den registrerede kapital mv. af egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: 50,0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sinning ApS for 2023 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 2023 er aflagt i DKK

### 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 materielle anlægsaktiver

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 posteringer 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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 2023 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 nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>117.958</b>	<b>169.499</b>
Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver		-13.750	-13.750
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>104.208</b>	<b>155.749</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		271.088	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>375.296</b>	<b>155.749</b>
Finansielle omkostninger		-109.085	-78.686
<b>Resultat før skat</b>		<b>266.211</b>	<b>77.063</b>
Skat af årets resultat		-65.400	11.200
<b>Årets resultat</b>		<b>200.811</b>	<b>88.263</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		200.811	88.263
		<b>200.811</b>	<b>88.263</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	2.475.000	2.150.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>2.292</u>	<u>16.042</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.477.292</u></b>	<b><u>2.166.042</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.477.292</u></b>	<b><u>2.166.042</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>53.912</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>53.912</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>53.912</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>2.477.292</u></u></b>	<b><u><u>2.219.954</u></u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		447.391	246.579
<b>Egenkapital</b>		<b><u>527.391</u></b>	<b><u>326.579</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		142.500	77.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>142.500</u></b>	<b><u>77.100</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		844.455	876.939
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>844.455</u></b>	<b><u>876.939</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	35.000	34.000
Pengeinstitutter		632.702	617.316
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.005	77.505
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		157.867	142.243
Anden gæld		7.022	9.022
Deposita		40.350	59.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>962.946</u></b>	<b><u>939.336</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.807.401</u></b>	<b><u>1.816.275</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.477.292</u></b>	<b><u>2.219.954</u></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 2023	80.000	246.580	326.580
Årets resultat	0	200.811	200.811
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>447.391</u></b>	<b><u>527.391</u></b>

## NOTER

## 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	1.529.609
Tilgang i årets løb	53.912
Kostpris 31. december 2023	1.583.521
Værdireguleringer 1. januar 2023	620.391
Årets værdireguleringer	271.088
Værdireguleringer 31. december 2023	891.479
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>2.475.000</b>

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets investeringsejendom er til beboelse og beliggende i Ollerup.

Ved beregningen af markedsværdien pr. 31. december 2023 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.

	-0,50%	Basis	0,50 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,95	7,45	7,95
Dagsværdi	2.653.000	2.475.000	2.319.000
Ændring i dagsværdi	178.000	0	-156.000

## NOTER

**2 Materielle anlægsaktiver**

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	84.663
Kostpris 31. december 2023	84.663
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	68.621
Årets afskrivninger	13.750
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	82.371
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>2.292</u></u></b>

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	910.939	879.455	35.000	742.211
	<b><u><u>910.939</u></u></b>	<b><u><u>879.455</u></u></b>	<b><u><u>35.000</u></u></b>	<b><u><u>742.211</u></u></b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 927, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.475.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.860, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 650 deponeret til sikkerhed for bankgæld.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jakob Blach Sinning

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Blach Sinning

Direktør

ID: 0e4357e2-ff23-4ab3-9ba4-619b758d3a1a

Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 14:48:39

Underskrevet med MitID



## Jakob Blach Sinning

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Blach Sinning

Dirigent

ID: 0e4357e2-ff23-4ab3-9ba4-619b758d3a1a

Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 14:48:39

Underskrevet med MitID



## Lilly Jeppesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lilly Jeppesen

Revisor

ID: 685f321c-804a-421f-b852-4231b5a17cf4

Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 14:49:46

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e1e25fHxjPh251613707

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).