

Sinatra Invest ApS

Hjarbækvej 65, 8831 Løgstrup
CVR-nr. 41 39 42 18

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.07.23

Kim Krull Jørgensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Sinatra Invest ApS
Hjarbækvej 65
8831 Løgstrup
Telefon: 22 69 22 00
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 41 39 42 18
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Stefan Vester Hansen

Bestyrelse

Kim Krull Jørgensen
Kim Bach Thomsen
Stefan Vester Hansen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Sinatra Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstrup, den 11. juli 2023

Direktionen

Stefan Vester Hansen

Bestyrelsen

Kim Krull Jørgensen
Formand

Kim Bach Thomsen

Stefan Vester Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Sinatra Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sinatra Invest ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 11. juli 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29497

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -1.273.517 mod DKK 256.339 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK -714.988.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Resultat for 2022 er væsentlig påvirket af hensættelse til debitortab på t.DKK 1.328 hos forpagter af selskabets ejendom. Tabet har medført at selskabets kapital er tabt. Kapitalen forventes reetableret ved fremtidig drift og forpagtningsindtægter hos ny forpagter. Virksomhedens drift er finansieret med langfristede lån. Forpagtningsindtægterne på ny forpagtningsaftale forventes at overstige ydelserne på de langfristede lån. Under disse forudsætninger vil selskabet kunne fortsætte driften med hvilken baggrund ledelsen har aflagt årsrapporten som going concern.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttoresultat	-1.170.465	547.297
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-163.018	-87.368
	Resultat af primær drift	-1.333.483	459.929
3	Finansielle indtægter	0	71.885
4	Finansielle omkostninger	-318.281	-152.946
	Resultat før skat	-1.651.764	378.868
	Skat af årets resultat	378.247	-122.529
	Årets resultat	-1.273.517	256.339
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-1.273.517	256.339
	I alt	-1.273.517	256.339

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	4.197.812	4.281.080
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	945.270	599.540
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.143.082	4.880.620
	Anlægsaktiver i alt	5.143.082	4.880.620
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	331.922	0
	Udskudt skatteaktiv	255.938	0
	Andre tilgodehavender	163.458	2.176.051
	Tilgodehavender i alt	751.318	2.176.051
	Omsætningsaktiver i alt	751.318	2.176.051
	Aktiver i alt	5.894.400	7.056.671

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-754.988	518.529
	Egenkapital i alt	-714.988	558.529
	Hensættelser til udskudt skat	0	122.309
	Hensatte forpligtelser i alt	0	122.309
5	Ansvarlig lånekapital	1.420.000	1.420.000
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.433.102	0
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	274.363	0
5	Deposita	0	345.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.127.465	1.765.000
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	163.379	0
	Ansvarlig lånekapital	0	1.500.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	210.962	2.501.614
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.385	111.091
	Anden gæld	1.994.197	498.128
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.481.923	4.610.833
	Gældsforpligtelser i alt	6.609.388	6.375.833
	Passiver i alt	5.894.400	7.056.671

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	40.000	518.529	558.529
Forslag til resultatdisponering	0	-1.273.517	-1.273.517
Saldo pr. 31.12.22	40.000	-754.988	-714.988

1. Oplysninger om fortsat drift

Resultat for 2022 er væsentlig påvirket af hensættelse til debitortab på t.DKK 1.328 hos forpagter af selskabets ejendom. Tabet har medført at selskabets kapital er tabt. Kapitalen forventes reetableret ved fremtidig drift og forpagtningsindtægter hos ny forpagter. Virksomhedens drift er finansieret med langfristede lån. Forpagtningsindtægterne på ny forpagtningsaftale forventes at overstige ydelserne på de langfristede lån. Under disse forudsætninger vil selskabet kunne fortsætte driften med hvilken baggrund ledelsen har aflagt årsrapporten som going concern.

2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2022 DKK	2021 DKK
Tab på udlån	Nedskrivning af finansielle aktiver	1.606.152	0
I alt		1.606.152	0

	2022	2021
	DKK	DKK

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	71.885
I alt	0	71.885

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	196.788	151.216
Øvrige finansielle omkostninger	121.493	1.730
I alt	318.281	152.946

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Ansvarlig lånekapital	0	0	1.420.000	1.420.000
Gæld til realkreditinstitutter	119.379	1.972.508	2.552.481	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter	44.000	98.363	318.363	0
Deposita	0	0	0	345.000
I alt	163.379	2.070.871	4.290.844	1.765.000

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.22.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.586 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.218.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet på t. DKK 529 udstedt ejerpantebreve i alt t.DKK 6.002, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.218

En andel af driftsmidlerne med en bogført værdi på t.DKK 945 vil være omfattet af ovenstående panthæftelser som tilhører til den faste ejendom og således tilsvarende ligge til sikkerhed for realkreditgæld og bankgæld

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	40	1.017.060
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.