

Sini Ejendomme I ApS

Vestergade 2A, 4. th, 6600 Vejen
CVR-nr. 33 77 65 43

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 7. maj 2025

Gert Vendelbjerg Nielsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sini Ejendomme I ApS Vestergade 2A, 4. th 6600 Vejen
	CVR-nr.: 33 77 65 43 Stiftet: 30. juni 2011 Kommune: Vejen Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Gert Vendelbjerg Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank Kolding Åpark 8B 6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Sini Ejendomme I 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 7. maj 2025

Direktion:

Gert Vendelbjerg Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Sini Ejendomme I ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sini Ejendomme I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens ansvar.

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

Kolding, den 7. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Paulsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36188

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe, sælge og udleje fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Bruttofortjeneste		97.073	35
Af- og nedskrivninger		-44.640	-23
Driftsresultat		52.433	12
Andre finansielle indtægter	1	820	1
Andre finansielle omkostninger	2	-180.321	-59
Resultat før skat		-127.068	-46
Skat af årets resultat	3	27.615	10
Årets resultat		-99.453	-36
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-99.453	-36
I alt		-99.453	-36

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Grunde og bygninger		4.354.096	4.258
Materielle anlægsaktiver	4	4.354.096	4.258
Anlægsaktiver		4.354.096	4.258
Tilgodehavende selskabsskat		0	11
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.291	0
Tilgodehavender		10.291	11
 Likvide beholdninger		 49.815	 222
 Omsætningsaktiver		 60.106	 233
Aktiver		4.414.202	4.491

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Anpartskapital		80.000	80
Overført overskud		754.492	854
Egenkapital		834.492	934
Hensættelse til udskudt skat		106.117	123
Hensatte forpligtelser		106.117	123
Gæld til realkreditinstitutter		900.820	930
Langfristede gældsforpligtelser	5	900.820	930
Gæld til realkreditinstitutter		30.590	31
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.419.483	2.287
Anden gæld		104.600	168
Periodeafgrænsningsposter		18.100	18
Kortfristede gældsforpligtelser		2.572.773	2.504
Gældsforpligtelser		3.473.593	3.434
Passiver		4.414.202	4.491
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	853.945	933.945
Forslag til resultatdisponering		-99.453	-99.453
Egenkapital 31. december 2024	80.000	754.492	834.492

Noter

	2024 kr.	2023 tkr.
1 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	820	1
	820	1

2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	149.711	27
Finansielle omkostninger i øvrigt	30.610	32
	180.321	59

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-10.291	-11
Regulering af udskudt skat	-17.324	1
	-27.615	-10

4 Materielle anlægsaktiver	
kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	4.426.488
Tilgang	140.659
Kostpris 31. december 2024	4.567.147
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	168.411
Årets afskrivninger	44.640
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	213.051
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.354.096

5 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	931.410	30.590	778.000	961.418
	931.410	30.590	778.000	961.418

Noter

6 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Sini Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 949 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.523 tkr. per 31. december 2024.

Der er stillet udbetalingsgaranti til Totalkredit på i alt 1.125 tkr.

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Der er alene en direktør i selskabet, der ikke modtager vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sini Ejendomme I ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	80 år	0 tkr.

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.