



PKF Munkebo Eriksen Funch  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Hovedvejen 56  
DK-2600 Glostrup  
CVR-nr. 14 11 92 99

(+45) 43 96 06 56  
pkf@pkf.dk  
www.pkf.dk

# Sino Ejendomsselskab A/S

Kirkebjerg Parkvej 12, 2605 Brøndby

CVR-nr. 10 56 04 89

## Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2025.

---

Henrik Puggaard  
Dirigent

PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Sino Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 3. juni 2025

### Direktion

Lars Møller Jakobsen

### Bestyrelse

Henrik Puggaard  
Formand

Lars Møller Jakobsen

Inge Møller Jakobsen

Lars Møller Jakobsen, jr.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Sino Ejendomsselskab A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sino Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Glostrup, den 3. juni 2025

### **PKF Munkebo Eriksen Funch**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
mne3644

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sino Ejendomsselskab A/S Kirkebjerg Parkvej 12 2605 Brøndby
	Hjemmeside: <a href="http://www.sino.dk">www.sino.dk</a>
	CVR-nr.: 10 56 04 89
	Stiftet: 16. december 1986
	Hjemsted: Brøndby Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 38. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Puggaard, Formand Lars Møller Jakobsen Inge Møller Jakobsen Lars Møller Jakobsen, jr.
<b>Direktion</b>	Lars Møller Jakobsen
<b>Revision</b>	PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank, Hovedvejen 10-12, 2600 Glostrup
<b>Modervirksomhed</b>	L. Møller Holding ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	Sino Ejendom 2007 A/S, Brøndby

## Hovedtal

---

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	14.973	13.669	13.995	12.656	15.628
Resultat af primær drift	16.528	22.518	15.776	12.635	13.411
Finansielle poster, netto	-2.454	-1.111	-3.120	309	2.092
Årets resultat	11.175	16.429	9.891	9.764	12.571
<b>Balance:</b>					
Balancesum	345.407	339.745	322.083	320.937	318.327
Investeringer i materielle anlægsaktiver	11	0	29	1.240	791
Egenkapital	205.671	199.196	187.268	178.126	168.738
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	6	5	6	6	6

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat efter skat udgør 11.175 t.kr. mod 16.429 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Sino Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration samt autodrift.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en kostpris på under 33.100 kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sino Ejendomsselskab A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatte opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>14.973.408</b>	<b>13.668.893</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.989.468	11.700.000
1 Personaleomkostninger	-3.420.663	-2.836.193
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.286	-14.286
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>16.527.927</b>	<b>22.518.414</b>
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	949.269	-1.138.820
Andre finansielle indtægter	571.925	3.861.837
Øvrige finansielle omkostninger	-3.974.787	-3.834.002
<b>Resultat før skat</b>	<b>14.074.334</b>	<b>21.407.429</b>
2 Skat af årets resultat	-2.899.367	-4.978.653
<b>Årets resultat</b>	<b>11.174.967</b>	<b>16.428.776</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	4.700.000	4.700.000
Overføres til overført resultat	6.474.967	11.728.776
<b>Disponeret i alt</b>	<b>11.174.967</b>	<b>16.428.776</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	121.313	135.599
4	Investeringsejendomme	<u>291.700.000</u>	<u>286.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>291.821.313</u>	<u>286.835.599</u>
5	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>23.400.708</u>	<u>22.451.439</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>23.400.708</u>	<u>22.451.439</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>315.222.021</u></b>	<b><u>309.287.038</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	82.261	30.593
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.838.659	6.188.345
	Andre tilgodehavender	<u>21.856</u>	<u>269.974</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.942.776</u>	<u>6.488.912</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>23.242.154</u>	<u>23.968.606</u>
	Værdipapirer i alt	<u>23.242.154</u>	<u>23.968.606</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>30.184.930</u></b>	<b><u>30.457.518</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>345.406.951</u></b>	<b><u>339.744.556</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	673.292	673.292
	Overført resultat	200.298.049	193.823.082
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.700.000	4.700.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>205.671.341</u></b>	<b><u>199.196.374</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
6	Hensættelser til udskudt skat	38.719.052	36.005.893
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>38.719.052</u></b>	<b><u>36.005.893</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	76.773.351	80.653.409
7	Deposita	10.066.441	9.791.942
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>86.839.792</u>	<u>90.445.351</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	3.820.223	3.325.633
	Gæld til pengeinstitutter	2.885.387	3.607.197
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	835.600	1.176.640
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.306	0
	Anden gæld	6.631.250	5.987.468
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.176.766</u>	<u>14.096.938</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>101.016.558</u></b>	<b><u>104.542.289</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>345.406.951</u></b>	<b><u>339.744.556</u></b>

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	673.292	182.094.306	4.500.000	187.267.598
Udloddet udbytte	0	0	-4.500.000	-4.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	11.728.776	4.700.000	16.428.776
Egenkapital 1. januar 2024	673.292	193.823.082	4.700.000	199.196.374
Udloddet udbytte	0	0	-4.700.000	-4.700.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	6.474.967	4.700.000	11.174.967
	<b>673.292</b>	<b>200.298.049</b>	<b>4.700.000</b>	<b>205.671.341</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	3.060.671	2.533.232
Pensioner	312.382	257.064
Andre omkostninger til social sikring	47.610	45.897
	<u><b>3.420.663</b></u>	<u><b>2.836.193</b></u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>6</u>	 <u>5</u>
 <b>2. Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	186.208	0
Årets regulering af udskudt skat	2.713.159	4.978.653
	<u><b>2.899.367</b></u>	<u><b>4.978.653</b></u>
	 <u>31/12 2024</u>	 <u>31/12 2023</u>
 <b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2024	3.376.402	3.376.402
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<u><b>3.376.402</b></u>	<u><b>3.376.402</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-3.240.803	-3.226.517
Årets afskrivninger	-14.286	-14.286
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<u><b>-3.255.089</b></u>	<u><b>-3.240.803</b></u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	 <u><b>121.313</b></u>	 <u><b>135.599</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	197.326.035	197.326.035
Tilgang i årets løb	<u>10.532</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>197.336.567</u></b>	<b><u>197.326.035</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	89.373.965	77.673.965
Årets regulering til dagsværdi	<u>4.989.468</u>	<u>11.700.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b><u>94.363.433</u></b>	<b><u>89.373.965</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>291.700.000</u></b>	<b><u>286.700.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme beliggende i Brøndby.

Én ejendom anvendes som kontorhotel og egen administration. Ejendommens areal er 1.924 m<sup>2</sup>. Derudover udlejes 214 m<sup>2</sup> kælderareal.

Den anden ejendom, som består af flere bygninger på et samlet areal på 9.367 m<sup>2</sup>, udlejes som et bydelscenter, hvor lejerne udgør detail butikker, fitnesscenter og restauranter, samt en bygning på 633 m<sup>2</sup>, som udlejes til dyrlæge praksis, handel og produktion. Derudover udlejes kælderlokaler.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Kontorhotel: 6,25 %

Kontor og handelsejendom: 6,25 %

Bydelscenter: 6,25 %

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar 2024	31.651.357	31.651.357
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>31.651.357</b>	<b>31.651.357</b>
Nedskrivninger 1. januar 2024	-9.199.918	-8.061.098
Korrektion af tidligere nedskrivninger	0	17
Årets resultat	949.269	-1.138.837
<b>Nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>-8.250.649</b>	<b>-9.199.918</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>23.400.708</b>	<b>22.451.439</b>

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Sino Ejendoms-selskab A/S
Sino Ejendom 2007 A/S, Brøndby	100 %	23.400.708	949.269	23.400.708

## Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2024	36.005.893	31.027.240
Udskudt skat af årets resultat	<u>2.713.159</u>	<u>4.978.653</u>
	<b><u>38.719.052</u></b>	<b><u>36.005.893</u></b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	38.719.052	36.870.196
Fremført underskud til næste år	<u>0</u>	<u>-864.303</u>
	<b><u>38.719.052</u></b>	<b><u>36.005.893</u></b>

## 7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024</u>
Gæld til realkreditinstitutter	80.593.574	3.820.223	76.773.351
Deposita	<u>10.066.441</u>	<u>0</u>	<u>10.066.441</u>
	<b><u>90.660.015</u></b>	<b><u>3.820.223</u></b>	<b><u>86.839.792</u></b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 60.230 t.kr. efter mere end 5 år efter balance-tidspunktet.

## 8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 31. december 2024	<u>291.700.000</u>	<u>23.242.154</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>4.989.468</u>	<u>65.010</u>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 80.594 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 291.700 t.kr.

## Noter

---

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 78 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 3 måneder og en samlet restleasingydelse på 19 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med L. Møller Holding ApS, CVR-nr. 30 90 88 99, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse overfor Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.