

SYD INVEST ApS

CVR-nr.: 25902920

Ingeniørvej 6
6560 Sommersted

Årsrapport
1. juli 2021 - 30. juni 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

14/10/2022

Søren Dyhrberg Jørgensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden SYD INVEST ApS
Ingeniørvej 6
6560 Sommersted

CVR-nr: 25902920
Regnskabsår: 01/07/2021 - 30/06/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2021 - 30. juni 2022 for SYD INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Sommersted , den 07/09/2022

Direktion

Patrick Jørgensen Deleuran

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, fabrikation, investeringsvirksomhed samt anden efter direktionenes skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr. 21.712 anses for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Selskabet har i år ændret regnskabspraksis på indregning af investeringsejendomme fra kostpris til dagsværdi efter §38 ud fra en vurdering af, at regnskabet efter ændringen vil give et mere retvisende billede af selskabets økonomiske situation end hidtil. Sammenligningstillene er tilrettet. Ved ændringen er selskabets finansielle stilling mv. forbedret med kr. 243.820.

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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivernes 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 eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat består af nettoomsætning, fakturerede lejeindtægter med fradrag af vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i takt med, at arbejderne udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder.

Vareforbrug indeholder de direkte omkostninger, herunder materialeforbrug, underleverandør samt indirekte omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsrelaterede omkostninger samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, skattefrie tillæg, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen. Selskabet indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Driftsmidler er medtaget til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Disse afskrives efter reduktion af eventuel restværdi og nedskrivninger lineært over aktivernes levetid, der udgør:

Driftsmateriel og inventar	5 år
----------------------------	------

Småaktiver med en kostpris under kr. 15.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen.

Avance og tab ved udskiftning af driftsmateriel føres under posten "Afskrivninger".

Tilgodehavende fra salg er medtaget til en værdi ud fra en vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2021 - 30. jun. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		189.948	581.940
Personaleomkostninger	1	-285.795	-247.453
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.333	0
Resultat af ordinær primær drift		-97.180	334.487
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	79.850	0
Andre finansielle indtægter		51.604	46.213
Øvrige finansielle omkostninger		-16.901	-31.882
Ordinært resultat før skat		17.373	348.818
Skat af årets resultat	3	4.339	27.303
Årets resultat		21.712	376.121
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	113.000
Overført resultat		21.712	263.121
I alt		21.712	376.121

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		1.225.000	1.235.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		18.667	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4	1.243.667	1.235.000
Anlægsaktiver i alt		1.243.667	1.235.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.019	9.345
Tilgodehavende skat		3.000	5.000
Tilgodehavender moms og afgifter		0	12.214
Andre tilgodehavender		552.086	749.842
Tilgodehavender i alt		573.105	776.401
Likvide beholdninger		63.354	113
Omsætningsaktiver i alt		636.459	776.514
AKTIVER I ALT		1.880.126	2.011.514

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Overført resultat		818.048	796.335
Forslag til udbytte		0	113.000
Egenkapital i alt		944.048	1.035.335
Hensættelse til udskudt skat		26.221	30.558
Hensatte forpligtelser i alt		26.221	30.558
Gæld til realkreditinstitutter		719.472	212.044
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	343.263
Langfristede gældsforpligtelser i alt		719.472	555.307
Gæld til realkreditinstitutter		34.000	68.000
Gæld til banker		0	95.316
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.219	11.156
Skyldig moms og afgifter		21.101	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		121.059	110.782
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6	105.060
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		190.385	390.314
Gældsforpligtelser i alt		909.857	945.621
PASSIVER I ALT		1.880.126	2.011.514

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Løn og gager	241.800	155.462
Skattefrit kørselsgodtgørelse	30.654	91.991
Andre omkostninger til social sikring	13.341	0
	<u>285.795</u>	<u>247.453</u>

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Avance ved salg af ejendom	39.850	0
Årets regulering af ejendomme til dagsværdi	40.000	0
	<u>79.850</u>	<u>0</u>

3. Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-4.336	-27.303
Regulering vedrørende tidligere år	-3	0
	<u>-4.339</u>	<u>-27.303</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

Aktiver der måles til dagsværdi

Investeringsjendomme

Kostpris primo	922.411
Tilgang	50.000
Afgang	-86.813
Kostpris ultimo	885.598
Værdireguleringer primo	312.589
Årets afgang værdireguleringer	-13.187
Årets værdiregulering	40.000
Værdireguleringer ultimo	339.402
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.225.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Den ene af selskabets 2 investeringsejendomme er et parcelhus beliggende i Gram mens den anden investeringsejendom er en blandet bolig-/erhvervsudlejningsejendom beliggende i Vojens. Der er i 2021/22 regnet med en udlejningsgrad på 100% og et afkastkrav for selskabets investeringsejendomme på 12,50% pr. 30.06.2022. For 2021/22 udgør det normaliserede driftsafkast TDKK 152,6.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 1,0%-point vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 95. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Aktiver der måles til kostværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger

	Driftsmidler/ inventar mv. kr.
Kostpris primo	22.800
Tilgang	20.000
Afgang	0
Kostpris ultimo	42.800
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	-22.800
Årets afskrivning	-1.333
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-24.133
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.667

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grund og bygninger i Vojens med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 800.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	1