
SYD INVEST ApS

CVR-nr.: 25902920

Ingeniørvej 6
6560 Sommersted

Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

25/09/2023

Søren Dyhrberg Jørgensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden SYD INVEST ApS
Ingeniørvej 6
6560 Sommersted
e-mailadresse: deleuranpatrick@gmail.com
CVR-nr.: 25902920
Regnskabsår: 01/07/2022 - 30/06/2023

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 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 05/08/2023

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. 50.037 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.

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

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. 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 investeringsejendomme 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. 31.000/32.000 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 renteomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet 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. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		504.634	189.948
Personaleomkostninger	1	-493.962	-285.795
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.000	-1.333
Resultat af ordinær primær drift		6.672	-97.180
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	70.531	79.850
Andre finansielle indtægter		44.086	51.604
Øvrige finansielle omkostninger		-55.952	-16.901
Ordinært resultat før skat		65.337	17.373
Skat af årets resultat	3	-15.300	4.339
Årets resultat		50.037	21.712
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		50.037	21.712
I alt		50.037	21.712

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		2.350.000	1.225.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.667	18.667
Materielle anlægsaktiver i alt	4	2.364.667	1.243.667
Anlægsaktiver i alt		2.364.667	1.243.667
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.146	18.019
Tilgodehavende skat		1.000	3.000
Andre tilgodehavender		562.809	552.086
Tilgodehavender i alt		575.955	573.105
Likvide beholdninger		363	63.354
Omsætningsaktiver i alt		576.318	636.459
AKTIVER I ALT		2.940.985	1.880.126

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Overført resultat		868.085	818.048
Egenkapital i alt		994.085	944.048
Hensættelse til udskudt skat		41.525	26.221
Hensatte forpligtelser i alt		41.525	26.221
Gæld til realkreditinstitutter		1.074.399	719.472
Gæld til banker		373.463	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.447.862	719.472
Gæld til realkreditinstitutter		256.000	34.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	14.219
Skyldig moms og afgifter		23.160	21.101
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		150.847	121.059
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6	6
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		457.513	190.385
Gældsforpligtelser i alt		1.905.375	909.857
PASSIVER I ALT		2.940.985	1.880.126

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Løn og gager	429.729	241.800
Skattefrit kørselsgodtgørelse	31.689	30.654
Andre omkostninger til social sikring	32.544	13.341
	<u>493.962</u>	<u>285.795</u>

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Avance ved salg af ejendom	0	39.850
Årets regulering af ejendomme til dagsværdi	70.531	40.000
	<u>70.531</u>	<u>79.850</u>

3. Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-15.304	-4.336
Regulering vedrørende tidligere år	4	-3
	<u>-15.300</u>	<u>-4.339</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

Aktiver der måles til dagsværdi

Investeringsejendomme

Kostpris primo	885.598
Tilgang	1.054.469
Afgang	0
Kostpris ultimo	1.940.067
Værdireguleringer primo	339.402
Årets afgang værdireguleringer	0
Årets værdiregulering	70.531
Værdireguleringer ultimo	409.933
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.350.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme 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.

De tre af selskabets 5 investeringsejendomme er parcelhuse beliggende i Gram, Sommersted og Vamdrup mens den fjerde investeringsejendom er en ejerlighed beliggende i Kolding mens den femte investeringsejendom er en blandet bolig-/erhvervsudlejningsejendom beliggende i Vojens. Der er i 2022/23 regnet med en udlejningsgrad på 100% og et afkastkrav for selskabets investeringsejendomme på 12,50% i gennemsnit pr. 30.06.2023. For 2022/23 udgør det normaliserede driftsafkast TDKK 293,8.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 1,0%-point vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 175. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

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

	Driftsmidler/ inventar mv. kr.
Kostpris primo	42.800
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	42.800
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0

Af- og nedskrivning primo	-24.133
Årets afskrivning	-4.000
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-28.133
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.667

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og bank:

Grund og bygninger i Vojens, Gram, Kolding og Vamdrup med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 2.100.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022/23
Gennemsnitligt antal ansatte	2