
SYD INVEST ApS

CVR-nr.: 25902920

Ingeniørvej 6
6560 Sommersted

Årsrapport
1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/09/2024

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: 01/07/2023 - 30/06/2024

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2023 - 30. juni 2024 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 06/08/2024

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. 71.627 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. 32.000/33.100 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. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		285.118	504.634
Personaleomkostninger	1	-213.958	-493.962
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		7.660	-4.000
Resultat af ordinær primær drift		78.820	6.672
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	114.246	70.531
Andre finansielle indtægter		22.653	44.086
Øvrige finansielle omkostninger		-127.784	-55.952
Ordinært resultat før skat		87.935	65.337
Skat af årets resultat	3	-16.308	-15.300
Årets resultat		71.627	50.037
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		70.000	0
Overført resultat		1.627	50.037
I alt		71.627	50.037

Balance 30. juni 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		2.785.000	2.350.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.667	14.667
Materielle anlægsaktiver i alt	4	2.795.667	2.364.667
Anlægsaktiver i alt		2.795.667	2.364.667
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.496	12.146
Tilgodehavende skat		0	1.000
Andre tilgodehavender		312.412	562.809
Tilgodehavender i alt		316.908	575.955
Likvide beholdninger		363	363
Omsætningsaktiver i alt		317.271	576.318
AKTIVER I ALT		3.112.938	2.940.985

Balance 30. juni 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Overført resultat		869.712	868.085
Forslag til udbytte		70.000	0
Egenkapital i alt		1.065.712	994.085
Hensættelse til udskudt skat		56.771	41.525
Hensatte forpligtelser i alt		56.771	41.525
Gæld til realkreditinstitutter		1.052.245	1.074.399
Gæld til banker		648.159	373.463
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.700.404	1.447.862
Gæld til realkreditinstitutter		30.000	256.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	27.500
Skyldig selskabsskat		1.066	0
Skyldig moms og afgifter		28.951	23.160
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		202.534	150.847
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	6
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		290.051	457.513
Gældsforpligtelser i alt		1.990.455	1.905.375
PASSIVER I ALT		3.112.938	2.940.985

Noter

1. Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Løn og gager	186.441	429.729
Skattefrit kørselsgodtgørelse	11.994	31.689
Andre omkostninger til social sikring	15.523	32.544
	<u>213.958</u>	<u>493.962</u>

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Avance ved salg af ejendom	294.250	0
Årets regulering af ejendomme til dagsværdi	-180.004	70.531
	<u>114.246</u>	<u>70.531</u>

3. Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	-1.066	0
Ændring af udskudt skat	-15.246	-15.304
Regulering vedrørende tidligere år	4	4
	<u>-16.308</u>	<u>-15.300</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

Aktiver der måles til dagsværdi

Investeringsjendomme

Kostpris primo	1.940.067
Tilgang	1.270.754
Afgang	-655.750
Kostpris ultimo	2.555.071
Værdireguleringer primo	409.933
Årets afgang værdireguleringer	0
Årets værdiregulering	-180.004
Værdireguleringer ultimo	229.929
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.785.000

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.

De fire af selskabets 6 investeringsejendomme er parcelhuse beliggende i Gram, Sommersted, Vojens og Vamdrup mens den femte investeringsejendom er en ejerlighed beliggende i Kolding, mens den sjette investeringsejendom er en blandet bolig-/erhvervsudlejningsejendom beliggende i Vojens. Der er i 2023/24 regnet med en udlejningsgrad på 100% og et afkastkrav for selskabets investeringsejendomme på 13,50% bortset fra ejendommen i Kolding hvor der er regnet med et afkastkrav på 10,0% pr. 30.06.2024. For 2022/23 udgør det normaliserede driftsafkast TDKK 344,3.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 1,0%-point vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 214. 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	20.340
Afgang	-20.340
Kostpris ultimo	42.800
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0

Af- og nedskrivning primo	-28.133
Årets afskrivning	-4.000
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-32.133
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.667

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, Sommersted, Kolding og Vamdrup med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 2.785.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023/24
Gennemsnitligt antal ansatte	1