
Suzla Invest ApS

CVR-nr.: 41601922

Mannehøj 103
6600 Vejen

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

28/06/2023

Suzette Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Suzla Invest ApS
 Mannehøj 103
 6600 Vejen

CVR-nr.: 41601922
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for Suzla 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.

Vejen, den 28/06/2023

Direktion

Suzette Demediuk Steen Nielsen
Direktør

Lars Jessen
Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består af investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle omkostninger består af renteindtægter og kursgevinster

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt kurstab

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		387.938	518.086
Resultat af ordinær primær drift		387.938	518.086
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		1.099.776	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-355.086	-340.606
Ordinært resultat før skat		1.132.628	177.480
Skat af årets resultat	2	-249.157	-39.079
Årets resultat		883.471	138.401
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	0
Overført resultat		383.471	138.401
I alt		883.471	138.401

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		8.900.000	8.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	8.900.000	8.900.000
Anlægsaktiver i alt		8.900.000	8.900.000
Udskudte skatteaktiver		14.022	27.304
Andre tilgodehavender		0	5.067
Tilgodehavender i alt		14.022	32.371
Likvide beholdninger		184.741	555.526
Omsætningsaktiver i alt		198.763	587.897
AKTIVER I ALT		9.098.763	9.487.897

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		521.872	138.401
Forslag til udbytte		500.000	0
Egenkapital i alt		1.071.872	188.401
Gæld til realkreditinstitutter		6.060.037	6.962.012
Kreditinstitutter i øvrigt		126.885	422.241
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.186.922	7.384.253
Gæld til realkreditinstitutter		54.173	89.814
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		295.356	291.455
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.047.280	988.000
Skyldig selskabsskat		35.884	66.383
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		54.825	170.216
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		76.426	17.800
Periodeafgrænsningsposter		16.400	9.850
Deposita		259.625	281.725
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.839.969	1.915.243
Gældsforpligtelser i alt		8.026.891	9.299.496
PASSIVER I ALT		9.098.763	9.487.897

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	138.401	0	188.401
Årets resultat		383.471	500.000	883.471
Egenkapital, ultimo	50.000	521.872	500.000	1.071.872

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2022	2020/2021
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	59.280	38.000
Finansielle omkostninger iøvrigt	295.806	302.606
	<u>355.086</u>	<u>340.606</u>

2. Skat af årets resultat

	2022	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	235.884	66.383
Regulering til tidligere års skat	-9	0
Ændring af udskudt skat	13.282	-27.304
	<u>249.157</u>	<u>39.079</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	8.900.000
Tilgang	0
Kostpris ultimo	8.900.000
Dagsværdiregulering primo	0
Årets dagsværdiregulering	0
Dagsværdiregulering ultimo	0
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 8.900.000

Selskabets investeringsejendom er en boligudlejningsejendom på 1.327 m² beliggende i Vejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet.

Ejendommen er handlet i foregående regnskabsår og revurderet i forbindelse med en låneomlægning forinden underskriftstidspunktet. Handelsværdien vurderes på regnskabsafslutningstidspunktet fortsat at være udtryk for ejendommens dagsværdi.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.900.000 kr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022
	0