

---

# Suzla Invest ApS

**CVR-nr.: 41601922**

Mannehøj 103  
6600 Vejen

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

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

**27/06/2025**

**Suzette Demediuk Steen 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:    01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 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 27/06/2025

## 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## 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 ejendommenes 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 ejendommenes 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>600.709</b>	<b>253.935</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>600.709</b>	<b>253.935</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.100.000
Andre finansielle indtægter	1	1.196	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-501.396	-441.145
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>100.509</b>	<b>1.912.790</b>
Skat af årets resultat	3	-21.923	-421.248
<b>Årets resultat</b>		<b>78.586</b>	<b>1.491.542</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		78.586	1.491.542
<b>I alt</b>		<b>78.586</b>	<b>1.491.542</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		11.000.000	11.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>
Tilgodehavende skat		0	32.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>32.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		105.030	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>105.030</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		14.261	34.547
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>119.291</b>	<b>66.547</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>11.119.291</b>	<b>11.066.547</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		2.092.000	2.013.414
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.142.000</b>	<b>2.063.414</b>
Hensættelse til udskudt skat		429.149	407.226
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>429.149</b>	<b>407.226</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.957.763	6.010.708
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.957.763</b>	<b>6.010.708</b>
Gæld til realkreditinstitutter		51.285	50.080
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	126.885
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		2.099.852	1.980.992
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		106.417	98.017
Periodeafgrænsningsposter		16.350	16.350
Deposita		316.475	312.875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.590.379</b>	<b>2.585.199</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.548.142</b>	<b>8.595.907</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>11.119.291</b>	<b>11.066.547</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	2.013.414	0	2.063.414
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	78.586	0	78.586
Egenkapital, ultimo	50.000	2.092.000	0	2.142.000

## Noter

### 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter i øvrigt	1.196	0
	<b>1.196</b>	<b>0</b>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	118.860	83.712
Finansielle omkostninger i øvrigt	382.536	357.433
	<b>501.396</b>	<b>441.145</b>

### 3. Skat af årets resultat

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	0
Regulering til tidligere års skat	0	0
Ændring af udskudt skat	21.923	421.248
	<b>21.923</b>	<b>421.248</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	8.900.000
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.900.000</b>
Dagsværdiregulering primo	2.100.000
Årets dagsværdiregulering	0
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b>2.100.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.000.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en boligudlejningsejendom på 1.327 m<sup>2</sup> beliggende i Vejen.

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

Ejendommen er 100% udlejet, bortset fra perioder med istandsættelser.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.000.000 kr.

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2024</b> 0
------------------------------	------------------