
Suzla Invest ApS

CVR-nr.: 41601922

Mannehøj 103
6600 Vejen

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

28/06/2024

Suzette Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 28/06/2024

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 nominel værdi

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		253.935	387.938
Resultat af ordinær primær drift		253.935	387.938
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.100.000	0
Andre finansielle indtægter		0	1.099.776
Øvrige finansielle omkostninger	1	-441.145	-355.086
Ordinært resultat før skat		1.912.790	1.132.628
Skat af årets resultat	2	-421.248	-249.157
Årets resultat		1.491.542	883.471
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	500.000
Overført resultat		1.491.542	383.471
I alt		1.491.542	883.471

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		11.000.000	8.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	11.000.000	8.900.000
Anlægsaktiver i alt		11.000.000	8.900.000
Udskudte skatteaktiver		0	14.022
Tilgodehavende skat		32.000	0
Tilgodehavender i alt		32.000	14.022
Likvide beholdninger		34.547	184.741
Omsætningsaktiver i alt		66.547	198.763
AKTIVER I ALT		11.066.547	9.098.763

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		2.013.414	521.872
Forslag til udbytte		0	500.000
Egenkapital i alt		2.063.414	1.071.872
Hensættelse til udskudt skat		407.226	0
Hensatte forpligtelser i alt		407.226	0
Gæld til realkreditinstitutter		6.010.708	6.060.037
Kreditinstitutter i øvrigt		0	126.885
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.010.708	6.186.922
Gæld til realkreditinstitutter		50.080	54.173
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		126.885	295.356
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.980.992	1.047.280
Skyldig selskabsskat		0	35.884
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		98.017	54.825
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	76.426
Periodeafgrænsningsposter		16.350	16.400
Deposita		312.875	259.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.585.199	1.839.969
Gældsforpligtelser i alt		8.595.907	8.026.891
PASSIVER I ALT		11.066.547	9.098.763

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	521.872	500.000	1.071.872
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	1.491.542	0	1.491.542
Egenkapital, ultimo	50.000	2.013.414	0	2.063.414

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2022	2022
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	83.712	59.280
Finansielle omkostninger iøvrigt	357.433	295.806
	441.145	355.086

2. Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	235.884
Regulering til tidligere års skat	0	-9
Ændring af udskudt skat	421.248	13.282
	421.248	249.157

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	2.100.000
Dagsværdiregulering ultimo	2.100.000
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 11.000.000

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, bortset fra perioder med istandsættelser.

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 11.000.000 kr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2023 0
------------------------------	------------------