

# **Suzla Invest ApS**

**CVR-nr.: 41601922**

Mannehøj 103  
6600 Vejen

Årsrapport  
20. august 2020 - 31. december 2021

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

**29/06/2022**

**Suzette Nielsen**  
**Dirigent**

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Suzla Invest ApS Mannehøj 103 6600 Vejen
	CVR-nr: 41601922
	Regnskabsår: 20/08/2020 - 31/12/2021

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 20. august 2020 - 31. december 2021 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 29/06/2022

### 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.

### Sammenligningstal

Det er selskabets første regnskabsår, og der medtages som følge deraf ikke sammenligningstal i årsrapporten

### 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 omkostninger

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

#### 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 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 20. aug. 2020 - 31. dec. 2021

	Note	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>518.086</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>518.086</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-340.606
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>177.480</b>
Skat af årets resultat	2	-39.079
<b>Årets resultat</b>		<b>138.401</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		138.401
<b>I alt</b>		<b>138.401</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2020/21
Grunde og bygninger		kr. 8.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>8.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.900.000</b>
Udskudte skatteaktiver		27.304
Andre tilgodehavender		5.067
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>32.371</b>
Likvide beholdninger		555.526
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>587.897</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.487.897</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2020/21
		kr.
Registreret kapital mv.		50.000
Overført resultat		138.401
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>188.401</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.962.012
Kreditinstitutter i øvrigt		422.241
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.384.253</b>
Gæld til realkreditinstitutter		89.814
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		291.455
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		988.000
Skyldig selskabsskat		66.383
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		170.216
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.800
Periodeafgrænsningsposter		9.850
Deposita		281.725
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.915.243</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.299.496</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.487.897</b>

## Egenkapitalopgørelse 20. aug. 2020 - 31. dec. 2021

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Årets resultat	0	138.401	138.401
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Egenkapital, ultimo	50.000	138.401	188.401

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

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

## 2. Skat af årets resultat

	2020/21 kr.
Aktuel skat	66.383
Ændring af udskudt skat	-27.304
	<u>39.079</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

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

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 indeværende regnskabsår, og handelsværdien vurderes på regnskabsafslutningstidspunktet fortsat at være udtryk for ejendommens dagsværdi.

Der har ikke 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**

	<b>2020/21</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0