



Ussing Invest A/S

Sønderskovej 3
7000 Fredericia
CVR-nr. 14124896

Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.03.2023

Michael Sønderkov
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.09.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ussing Invest A/S

Sønderskovvej 3

7000 Fredericia

CVR-nr.: 14124896

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

Bestyrelse

Mogens Ussing, formand

Nicolai Ussing

Jeppe Ussing

Anni Ussing

Direktion

Anni Ussing, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 for Ussing Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 14.03.2023

Direktion

Anni Ussing

adm. dir.

Bestyrelse

Mogens Ussing

formand

Nicolai Ussing

Jepp Ussing

Anni Ussing

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ussing Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ussing Invest A/S for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 14.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11676

Peter Kjærsgaard Rasmussen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46587

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsinvestering med udlejning for øje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 169 t.kr. Egenkapitalen udgør pr. statusdagen 11.609 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		31.567	779.638
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(270.489)
Administrationsomkostninger		(114.127)	(72.193)
Driftsresultat		(82.560)	436.956
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	120.000
Andre finansielle indtægter	2	51.478	0
Andre finansielle omkostninger	3	(115.194)	(69.579)
Resultat før skat		(146.276)	487.377
Skat af årets resultat	4	(22.733)	(102.285)
Årets resultat		(169.009)	385.092
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000
Overført resultat		(469.009)	85.092
Resultatdisponering		(169.009)	385.092

Balance pr. 30.09.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		11.765.000	21.784.999
Materielle aktiver	5	11.765.000	21.784.999
Andre værdipapirer og kapitalandele		600.000	600.000
Andre tilgodehavender		462.479	0
Finansielle aktiver	6	1.062.479	600.000
Anlægsaktiver		12.827.479	22.384.999
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	55.983
Andre tilgodehavender		5.256	17.025
Periodeafgrænsningsposter		13.441	33.723
Tilgodehavender		18.697	106.731
Andre værdipapirer og kapitalandele		500.000	0
Værdipapirer og kapitalandele		500.000	0
Likvide beholdninger		4.016.035	804.191
Omsætningsaktiver		4.534.732	910.922
Aktiver		17.362.211	23.295.921

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		10.308.818	10.777.827
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000
Egenkapital		11.608.818	12.077.827
Udskudt skat		730.000	1.847.000
Hensatte forpligtelser		730.000	1.847.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.369.593	8.118.034
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.139.733	136.805
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.509.326	8.254.839
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	156.572	467.346
Deposita		101.500	396.995
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.821	62.105
Gæld til tilknyttede virksomheder		66.518	0
Gæld til associerede virksomheder		0	34.375
Anden gæld		112.356	148.234
Periodeafgrænsningsposter		7.300	7.200
Kortfristede gældsforpligtelser		514.067	1.116.255
Gældsforpligtelser		5.023.393	9.371.094
Passiver		17.362.211	23.295.921
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	10.777.827	300.000	12.077.827
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(300.000)	(300.000)
Årets resultat	0	(469.009)	300.000	(169.009)
Egenkapital ultimo	1.000.000	10.308.818	300.000	11.608.818

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat ud fra en ekstern vurdering. Såfremt der sker ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav vil det kunne påvirke værdiansættelsen af selskabets investerings-ejendomme.

2 Andre finansielle indtægter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.304	0
Renteindtægter i øvrigt	28.971	0
Øvrige finansielle indtægter	8.203	0
	51.478	0

3 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	4.507
Renteomkostninger i øvrigt	83.517	64.653
Øvrige finansielle omkostninger	31.677	419
	115.194	69.579

4 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	1.139.733	155.285
Ændring af udskudt skat	(1.117.000)	(53.000)
	22.733	102.285

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	16.241.995
Tilgange	2.580.001
Afgange	(10.425.471)
Kostpris ultimo	8.396.525
Opskrivninger primo	5.543.004
Tilbageførsel ved afgange	(2.174.529)
Opskrivninger ultimo	3.368.475
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.765.000

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

Der har for to af selskabets tre investeringsejendomme været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Seneste vurdering er foretaget i 2022.

Ejendom 1:

Selskabets investeringsejendom er en fritidsbolig på 103 m² beliggende i Fredericia med udsigt til Lillebælt. Det samlede grundareal udgør 1.886 m².

Dagsværdien af ejendommen udgør 4.200 t.kr.

Afkastkravet udgør 1,1 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 1.280 t.kr.

Det er ledelsens vurdering, at ejendommen ved et eventuelt salg til tredjemand, vil kunne indbringe en væsentlig højere dagsværdi end ved løbende udlejning som følger af den ekstraordinær beliggenhed, hvorfor der accepteres et lavt løbende afkast fra udlejning.

Ejendom 2:

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom beliggende centralt i Fredericia. Ejendommen udgøres af 3 individuelle lejemål med et samlet boligareal på 349 m². Til hvert lejemål er der tilknyttet egen parkeringsplads samt kælderrum.

Dagsværdien af ejendommen udgør 6.785 t.kr. svarende til en kvadratmeter pris på 19.441 kr./m².

Afkastkravet udgør 3,5 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 775 t.kr.

Udlejningsprocenten udgør pr. statusdagen 100%.

Det er ledelsens vurdering, at der ved den nuværende udlejning er en ikke-udnyttet lejerreserve, hvorved ejendommene ved et eventuelt salg til tredjemand, vil kunne indbringe en højere dagsværdi, hvorfor der accepteres et lavt løbende afkast fra udlejning.

Ejendom 3:

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom beliggende i Fjerritslev. Det samlede areal af ejendommen udgør 147 m².

Dagsværdien af ejendommen udgør 780 t.kr.

Afkastkravet udgør 5,9 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 61 t.kr.

Ejendommen er erhvervet i regnskabsåret 2021/22. Der har ikke været foretaget dagsværdireguleringer til ejendommen siden erhvervelsen.

6 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	600.000	0
Tilgange	0	500.000
Afgange	0	(37.521)
Kostpris ultimo	600.000	462.479
Regnskabsmæssig værdi ultimo	600.000	462.479

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	156.572	467.346	3.369.593	2.584.170
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	1.139.733	0
	156.572	467.346	4.509.326	2.584.170

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Markusbanke ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.985 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev nom. 4.385 t.kr. i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 4.200 t.kr. samt ejerpantebrev, nom. 370 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.785 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 produktionsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede værdipapirer, der måles til kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende

regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

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.

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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.