



Ussing Invest A/S

Sønderskovej 3
7000 Fredericia
CVR-nr. 14124896

Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.12.2021

Michael Sønderkov
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.09.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ussing Invest A/S

Sønderskovvej 3

7000 Fredericia

CVR-nr.: 14124896

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

Bestyrelse

Mogens Ussing, formand

Nicolai Ussing

Jeppe Ussing

Anni Ussing

Direktion

Anni Ussing, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 03.12.2021

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 01.10.2020 - 30.09.2021, 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. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 03.12.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11676

Peter 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 overskud på 385 t.kr. Egenkapitalen udgør pr. statusdagen 12.078 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 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		779.638	581.370
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(270.489)	0
Administrationsomkostninger		(72.193)	(118.538)
Driftsresultat		436.956	462.832
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		120.000	286.691
Andre finansielle omkostninger	2	(69.579)	(108.030)
Resultat før skat		487.377	641.493
Skat af årets resultat	3	(102.285)	(102.814)
Årets resultat		385.092	538.679
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	500.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	250.000
Overført resultat		85.092	(211.321)
Resultatdisponering		385.092	538.679

Balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		21.784.999	21.434.999
Materielle aktiver	4	21.784.999	21.434.999
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	1.163.675
Andre værdipapirer og kapitalandele		600.000	600.000
Finansielle aktiver	5	600.000	1.763.675
Anlægsaktiver		22.384.999	23.198.674
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.983	0
Andre tilgodehavender		17.025	35.947
Periodeafgrænsningsposter		33.723	39.005
Tilgodehavender		106.731	74.952
Likvide beholdninger		804.191	772.827
Omsætningsaktiver		910.922	847.779
Aktiver		23.295.921	24.046.453

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	531.950
Overført overskud eller underskud		10.777.827	10.160.785
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	500.000
Egenkapital		12.077.827	12.192.735
Udskudt skat		1.847.000	1.900.000
Hensatte forpligtelser		1.847.000	1.900.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.118.034	8.586.598
Skyldige sambeskatningsbidrag		136.805	75.174
Langfristede gældsforpligtelser	6	8.254.839	8.661.772
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	467.346	466.743
Deposita		396.995	407.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.105	53.296
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	104.510
Gæld til associerede virksomheder		34.375	34.375
Anden gæld		148.234	209.770
Periodeafgrænsningsposter		7.200	15.723
Kortfristede gældsforpligtelser		1.116.255	1.291.946
Gældsforpligtelser		9.371.094	9.953.718
Passiver		23.295.921	24.046.453
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	531.950	10.160.785	500.000	12.192.735
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(531.950)	531.950	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	0	85.092	300.000	385.092
Egenkapital ultimo	1.000.000	0	10.777.827	300.000	12.077.827

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 investeringsejendomme.

2 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.507	350
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	24.662
Renteomkostninger i øvrigt	64.653	82.605
Øvrige finansielle omkostninger	419	413
	69.579	108.030

3 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	155.285	99.814
Ændring af udskudt skat	(53.000)	3.000
	102.285	102.814

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	15.621.506
Tilgange	620.489
Kostpris ultimo	16.241.995
Opskrivninger primo	5.813.493
Tilbageførsel af opskrivninger	(270.489)
Opskrivninger ultimo	5.543.004
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.784.999

Selskabet besidder tre ejendomme i Fredericia, hvoraf nogle består af flere lejemål.

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

Der har for alle selskabets investeringsejendomme været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Seneste vurdering er foretaget i 2021.

Ejendom 1:

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

Afkastkravet udgør 1,1 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med 1.357 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 butiks- og boligejendom beliggende på gågaden i Fredericia. Det samlede areal af ejendommen udgør 738 m² samt yderligere 140 m² kælderareal.

Afkastkravet udgør 5,0 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med 981 t.kr.

Ejendom 3:

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.

Ejendommen er værdiansat til 19.441 kr./m².

Afkastkravet udgør 3,7 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med 804 t.kr.

Udlejningsprocenten udgør pr. statusdagen 100 %.

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

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	631.725	600.000
Afgange	(631.725)	0
Kostpris ultimo	0	600.000
Opskrivninger primo	531.950	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(411.950)	0
Udbytte	(120.000)	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	600.000

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	467.346	466.743	8.118.034	6.301.530
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	136.805	0
	467.346	466.743	8.254.839	6.301.530

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.785 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.

Der er endvidere tinglyst skadesløsbrev på nom. 8.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank på en af selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 10.800 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.

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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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

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.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med

resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 nominel 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.