

**Sydjydsk Erhvervsudlejning A/S**  
Vestergade 9, 6670 Holsted

**CVR-nr. 16 92 67 01**

**Årsrapport**

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2021

---

Laila Ibsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Sydjydsk Erhvervsudlejning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holsted, den 15. april 2021

### **Direktion**

Alex Ibsen

### **Bestyrelse**

Lily Ibsen

Ib Ibsen

Alex Ibsen

Laila Ibsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til aktionærerne i Sydjydsk Erhvervsudlejning A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Sydjydsk Erhvervsudlejning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringkøbing, den 15. april 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne23420

Aksel Bech  
registreret revisor  
mne2378

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sydjydsk Erhvervsudlejning A/S Vestergade 9 6670 Holsted
	CVR-nr.: 16 92 67 01
	Stiftet: 1. april 1993
	Hjemsted: Vejen Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 26. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Lily Ibsen Ib Ibsen Alex Ibsen Laila Ibsen
<b>Direktion</b>	Alex Ibsen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
<b>Bankforbindelse</b>	Alm. Brand Bank A/S Dokken 10, st. 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af erhvervsjendomme samt investering i værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 724.898 kr. mod 883.348 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 611.280 kr. mod 606.523 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

De kommende år forventes at fortsætte med uændrede aktiviteter.

Der forventes et fortsat positivt resultat i 2021.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Sydjydsk Erhvervsudlejning A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen (børskurs). Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>724.898</b>	<b>883.348</b>
2 Personaleomkostninger	-31.797	-20.203
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-101.720	-101.720
<b>Driftsresultat</b>	<b>591.381</b>	<b>761.425</b>
Andre finansielle indtægter	236.914	59.200
Øvrige finansielle omkostninger	-43.476	-42.048
<b>Resultat før skat</b>	<b>784.819</b>	<b>778.577</b>
Skat af årets resultat	-173.539	-172.054
<b>Årets resultat</b>	<b>611.280</b>	<b>606.523</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	110.000	110.000
Overføres til overført resultat	501.280	496.523
<b>Disponeret i alt</b>	<b>611.280</b>	<b>606.523</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	2.182.600	2.284.320
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.182.600</u>	<u>2.284.320</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.182.600</u></b>	<b><u>2.284.320</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	2.539
Periodeafgrænsningsposter	9.067	11.447
Tilgodehavender i alt	<u>9.067</u>	<u>13.986</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.850.538	439.415
Værdipapirer i alt	<u>2.850.538</u>	<u>439.415</u>
Likvide beholdninger	296.200	631.300
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.155.805</u></b>	<b><u>1.084.701</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.338.405</u></b>	<b><u>3.369.021</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Overført resultat	2.319.788	1.818.508
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.000	110.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.929.788</u></b>	<b><u>2.428.508</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	32.000	34.100
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>32.000</u></b>	<b><u>34.100</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	227.701	288.452
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>227.701</u>	<u>288.452</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	61.064	61.566
	Gæld til pengeinstitut	350.050	0
	Selskabsskat	13.036	135.739
	Anden gæld	1.724.766	420.656
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.148.916</u>	<u>617.961</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.376.617</u></b>	<b><u>906.413</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.338.405</u></b>	<b><u>3.369.021</u></b>

**1 Oplysninger om dagsværdi**

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Børsnoterede værdipapirer og kapital- andele</b>	
Dagsværdi ultimo		2.850.538
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		217.118
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		0

	2020	2019
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	31.797	20.081
Andre omkostninger til social sikring	0	122
	<b>31.797</b>	<b>20.203</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	31/12 2020	31/12 2019

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

### 4. Overført resultat

Overført resultat primo	1.818.508	1.321.985
Årets overførte overskud eller underskud	501.280	496.523
	<b>2.319.788</b>	<b>1.818.508</b>

### 5. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte for regnskabsåret	110.000	110.000
	<b>110.000</b>	<b>110.000</b>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 288 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.893 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er endvidere deponeret sikkerhedsdepot med samtlige aktier, kursværdi pr. 31. december 2020 780 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.756.842 kr. til sikkerhed for bankmellemværende.

På statutidspunktet udgør bankgæld 350 tkr.