



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SYDJYSK EJENDOMSINVEST APS**  
**STRANDVEJEN 34A, 6000 KOLDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. juni 2021

---

Klaus Haarlev Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sydjysk Ejendomsinvest ApS Strandvejen 34A 6000 Kolding
	CVR-nr.: 35 39 21 65 Stiftet: 2. juli 2013 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Klaus Haarlev Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Sydjysk Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. juni 2021

Direktion:

---

Klaus Haarlev Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Sydjysk Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Sydjysk Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kolding, den 28. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10148

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning og investering i fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er ledelsens forventning, at der for 2021 og fremadrettet kan skabes positiv indtjening og cashflow. Det forventes at selskabets finansielle situation stille og roligt forbedres via driften af virksomheden, herunder at kapitalen vil blive reetableret via selskabets egen indtjening de kommende år. Ledelsens handlingsplaner og forventninger til fremtiden gør at årsregnskabet aflægges under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.728</b>	<b>8.670</b>
Af- og nedskrivninger.....		-12.125	-12.125
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-9.397</b>	<b>-3.455</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder .....		-1	0
Finansielle indtægter.....		284	0
Finansielle omkostninger.....		-12.005	-11.238
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-21.119</b>	<b>-14.693</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-21.119</b>	<b>-14.693</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-21.119	-14.693
<b>I ALT</b> .....		<b>-21.119</b>	<b>-14.693</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		1.114.054	1.384.339
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>1.114.054</b>	<b>1.384.339</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	1
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.114.054</b>	<b>1.384.340</b>
Andre tilgodehavender.....		9.000	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>9.000</b>	<b>0</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>9.490</b>	<b>16.472</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>18.490</b>	<b>16.472</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.132.544</b>	<b>1.400.812</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-206.296	-185.176
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-126.296</b>	<b>-105.176</b>
Prioritetsgæld.....		693.075	738.223
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>693.075</b>	<b>738.223</b>
Prioritetsgæld.....		45.000	45.000
Anden gæld.....		520.765	722.765
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>565.765</b>	<b>767.765</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.258.840</b>	<b>1.505.988</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.132.544</b>	<b>1.400.812</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	80.000	-185.177	-105.177
Forslag til resultatdisponering.....		-21.119	-21.119
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>80.000</b>	<b>-206.296</b>	<b>-126.296</b>

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2020.....				1.451.920	
Afgang.....				-258.160	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>				<b>1.193.760</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....				67.581	
Årets afskrivninger .....				12.125	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>				<b>79.706</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>				<b>1.114.054</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>					 <b>2</b>
				Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2020.....				1	
Afgang.....				-1	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>				<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>				<b>0</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>3</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Prioritetsgæld.....	738.075	45.000	510.000	783.223	
	<b>738.075</b>	<b>45.000</b>	<b>510.000</b>	<b>783.223</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>4</b>
<b>Eventualaktiver</b>					
Ej aktiveret udskudt skat udgør 51 t.kr. pr. 31. december 2020.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 738 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger hvis bogførte værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.114 t.kr.					
 <b>Usikkerhed ved going concern</b>					 <b>6</b>
Det er ledelsens forventning, at der for 2021 og fremadrettet kan skabes positiv indtjening og cashflow. Det forventes at selskabets finansielle situation stille og roligt forbedres via driften af virksomheden, herunder at kapitalen vil blive reetableret via selskabets egen indtjening de kommende år. Ledelsens handlingsplaner og forventninger til fremtiden gør at årsregnskabet aflægges under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.					

## NOTER

	2020	2019	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	7

Eneste ansat er selskabets direktør der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sydjysk Ejendomsinvest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50%

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

### Finansielle anlægsaktiver

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.