



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juli 2020

Klaus Haarlev Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Sydjysk Ejendomsinvest ApS Strandvejen 34A 6000 Kolding
	CVR-nr.: 35 39 21 65 Stiftet: 2. juli 2013 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Klaus Haarlev Pedersen
Revisor	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 7. juli 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 7. juli 2020

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 2020 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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		8.670	7.833
Af- og nedskrivninger.....		-12.125	-12.125
DRIFTSRESULTAT		-3.455	-4.292
Finansielle omkostninger.....		-11.238	-12.698
RESULTAT FØR SKAT		-14.693	-16.990
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-14.693	-16.990
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-14.693	-16.990
I ALT		-14.693	-16.990

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		1.384.339	1.396.464
Materielle anlægsaktiver.....	1	1.384.339	1.396.464
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		1	1
Finansielle anlægsaktiver.....	2	1	1
ANLÆGSAKTIVER.....		1.384.340	1.396.465
Likvider.....		16.472	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		16.472	0
AKTIVER.....		1.400.812	1.396.465

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-185.176	-170.484
EGENKAPITAL.....	3	-105.176	-90.484
Kreditinstitutter.....		738.223	783.395
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	738.223	783.395
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	45.000	45.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	3.243
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	38
Anden gæld.....		722.765	655.273
Kortfristede gældsforpligtelser.....		767.765	703.554
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.505.988	1.486.949
PASSIVER.....		1.400.812	1.396.465
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

		Note			
Materielle anlægsaktiver		1			
	Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2019.....	1.451.920				
Kostpris 31. december 2019.....	1.451.920				
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	55.456				
Årets afskrivninger	12.125				
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	67.581				
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	1.384.339				
 Finansielle anlægsaktiver		 2			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2019.....	1				
Kostpris 31. december 2019.....	1				
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	1				
 Egenkapital		 3			
	Anpartskapital	Overført overskud			
		I alt			
Egenkapital 1. januar 2019.....	80.000	-170.483	-90.483		
Forslag til resultatdisponering.....		-14.693	-14.693		
Egenkapital 31. december 2019.....	80.000	-185.176	-105.176		
 Langfristede gældsforpligtelser		 4			
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Kreditinstitutter.....	783.223	45.000	555.000	828.395	45.000
	783.223	45.000	555.000	828.395	45.000
 Eventualposter mv. Eventualaktiver		 5			
Ej aktiveret udskudt skat udgør 37 t.kr. pr. 31. december 2019.					

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 783 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger hvis bogførte værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.384 t.kr.

Usikkerhed ved going concern**7**

Det er ledelsens forventning, at der for 2020 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.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2018: 1)

Eneste ansat er selskabets direktør der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sydjysk Ejendomsinvest ApS for 2019 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 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

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.