



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SYDFYN INVEST APS**  
**C/O NIELS JOHANSEN, HUSAGER 4, 7120 VEJLE ØST**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. maj 2023

---

Niels Lindeborg Johansen

## 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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sydfyn Invest ApS c/o Niels Johansen, Husager 4 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 35 41 66 76 Stiftet: 20. august 2013 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Lindeborg Johansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Sydfyn Invest 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Vejle, den 2. maj 2023

Direktion:

---

Niels Lindeborg Johansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Sydfyn Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Sydfyn Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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.

Vejle, den 2. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32054

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i lån og andre finansielle aktiver.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af andre tilgodehavender indregnet under finansielle anlægsaktiver bestående af udlån og tilgodehavende påløbne renter, er fastlagt på baggrund af 5 % af hovedstolen. Det er ledelsens vurdering at værdien udtrykker dagsværdien af fordringen på statutidspunktet.

I den udstrækning lånhavers økonomiske forhold og finansielle situation ændrer sig, eller fordringens forhold i øvrigt ændres, kan fordringens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Selskabets ejerkreds har underskrevet en støtteerklæring, hvori kapitalejerne støtter op om selskabets finansiering det kommende år.

Det er ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-23.328</b>	<b>-22.265</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver.....		1.276	-177.619
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-22.052</b>	<b>-199.884</b>
Andre finansielle indtægter.....		318.014	277.619
Andre finansielle omkostninger.....		-384	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>295.578</b>	<b>77.735</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>295.578</b>	<b>77.735</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		250.000	250.000
Ekstraordinært udbytte.....		0	75.000
Overført resultat.....		45.578	-247.265
<b>I ALT</b> .....		<b>295.578</b>	<b>77.735</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre tilgodehavender.....		1.390.000	1.390.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>1.390.000</b>	<b>1.390.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.390.000</b>	<b>1.390.000</b>
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	3	3.061	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.061</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		62.270	11.752
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>65.331</b>	<b>11.752</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.455.331</b>	<b>1.401.752</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		1.007.069	961.491
Forslag til udbytte.....		250.000	250.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.337.069</b>	<b>1.291.491</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		46.500	38.500
Anden gæld.....		56.762	56.761
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>118.262</b>	<b>110.261</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>118.262</b>	<b>110.261</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.455.331</b>	<b>1.401.752</b>
Eventualposter mv.	4		
Forudsætning for fortsat drift	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	80.000	961.491	250.000	1.291.491
Forslag til resultatdisponering.....		45.578	250.000	295.578
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-250.000	-250.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>80.000</b>	<b>1.007.069</b>	<b>250.000</b>	<b>1.337.069</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
<p>Finansielle anlægsaktiver består af fordring indregnet til dagsværdi, idet denne indgår i selskabets handelsbeholdning. Fordringen er værdiansat til 5% af fordringens hovedstol på 27.791 tkr. Det er ledelsens vurdering, at en værdiansættelse af fordringen på 1.390 tkr. bedst udtrykker dagsværdien pr. 31. december 2022, hovedsageligt vurderet på baggrund af forventninger til tilbagebetalingsperioden, som strækker sig over en meget lang periode, idet der ifølge budgetforudsætninger først forventes en kontinuert afdragsprofil på gældsrevet om ca. 10 år. Tilbagebetaling vil herefter ske over en længere årrække.</p> <p>Tilbagebetaling af fordringen forudsætter endvidere, at den ejendom, hvori fordringen består fortsat kan udlejes og løbende kan generere afkast til servicering af dels de nuværende samt de fremtidige gældsforpligtelser. Der indgår således flere risikoelementer i vurderingen, herunder fremtidigt leje- og renteniveau mv., hvilket ligeledes er medtaget i vurderingen af den fastsatte værdi af fordringen.</p> <p>Der sker årligt forrentning af mellemværendet, som udelukkende tilskrives lånet og ikke afregnes. Som følge af den lange tidshorisont for betaling af renter, indgår disse til 0% i dagsværdiberegningen.</p>			
<b>Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse</b>			<b>3</b>
<p>Tilgodehavende hos Investmentor ApS med i alt 3.061 kr. udlånet forrentes med nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10% p.t svarende til i 9,55% og 11,90 %. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet.</p> <p>Lånet er indfriet efter statusdagen.</p>			
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>4</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>			
<p>Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 61 tkr., som vedrører skattemæssigt underskud til fremførelse. Beløbet er ikke indregnet i balancen, idet det vurderes usikkert i hvilket omfang og hvorvidt dette kan anvendes indenfor en periode på 3-5 år.</p>			
<b>Forudsætning for fortsat drift</b>			<b>5</b>
<p>Selskabets ejerkreds har underskrevet en støtteerklæring, hvori kapitalejerne støtter op om selskabets finansiering det kommende år.</p> <p>Det er ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.</p>			

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****6**

Værdien af andre tilgodehavender indregnet under finansielle anlægsaktiver bestående af udlån og tilgodehavende påløbne renter, er fastlagt på baggrund af 5 % af hovedstolen. Det er ledelsens vurdering at værdien udtrykker dagsværdien af fordringen på statustidspunktet.

I den udstrækning lånhavers økonomiske forhold og finansielle situation ændrer sig, eller fordringens forhold i øvrigt ændres, kan fordringens værdi tilsvarende ændre sig.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sydfyn Invest ApS for 2022 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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende udlån 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

### Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

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

### 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 acontoskatter.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.