

Sylvest Ejendomsinvest ApS

Årsrapport 2020 - 21

CVR: 35849130

01.07.2020 – 30.06.2021

KØGEVEJ 8, 4640 FAXE

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den: 13. december 2021

Dirigent: Kasper Ruben Sylvest Koch

INDHOLD

PÅTEGNINGER	4
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring.....	5
LEDELSESBERETNING MV.	6
Selskabsoplysninger.....	6
ÅRSREGNSKAB	7
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Sylvest Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe den 13. december 2021

DIREKTION

Kasper Ruben Sylvest Koch

REVISORS ERKLÆRING

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Sylvest Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sylvest Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 etiske krav for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Rønnede, den 13. december 2021

Østdansk Landboforening

CVR nr. 20835400

Jens Christensen

Registreret revisor

mne15473

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Sylvest Ejendomsinvest ApS
Køgevej 8
4640 Faxe

Telefon: 27823026
CVR-nr.: 35849130
Stiftet: 08-05-2014
Hjemsted: 4640 Faxe

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

DIREKTION

Kasper Ruben Sylvest Koch

REVISOR

Østdansk Landboforening
Center Allé 6
4683 Rønnede

SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Selskabets hovedaktivitet er udlejning
af Bed & Breakfast

RESULTATOPGØRELSE

		2020/21	2019/20
NOTE		KR.	KR.
	Bruttotab	-40.950	-37.828
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-46.168	-15.978
	DRIFTSRESULTAT	-87.118	-53.806
1	Finansielle omkostninger	-46.097	-51.837
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	-133.215	-105.643
	Skat af årets resultat	34.382	20.513
	ÅRETS RESULTAT	-98.833	-85.130
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	-98.833	-88.644
	Disponering i alt	-98.833	-88.644

BALANCE

		2020/21	2019/20
NOTE		KR.	KR.
	Aktiver		
2	Grunde og bygninger	1.991.560	750.961
2	Produktionsanlæg og maskiner	143.251	0
2	Projekter under udførelse/forudbetalinger	0	267.286
	Materielle anlægsaktiver	2.134.811	1.018.247
	ANLÆGSAKTIVER	2.134.811	1.018.247
	Andre tilgodehavender	125.593	75.233
	Tilgodehavender	125.593	75.233
	Likvide beholdninger	7.947	19.462
	OMSÆTNINGSAKTIVER	133.540	94.695
	AKTIVER	2.268.351	1.112.942

BALANCE

		2020/21	2019/20
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Reserve for opskrivning	514.800	0
	Overført resultat	-290.346	-191.514
	Egenkapital	274.454	-141.514
	Hensættelser til udskudt skat	175.300	0
	Hensatte forpligtelser	175.300	0
3	Gæld til kreditinstitutter	161.617	206.485
4	Langfristede gældsforpligtelser	161.617	206.485
5	Gæld til kreditinstitutter	44.500	41.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.875	17.807
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.517.662	890.599
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	92.944	98.164
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.656.981	1.047.970
	GÆLDSFORPLIGTELSE	1.818.598	1.254.455
	PASSIVER	2.268.351	1.112.942
6	Eventualforpligtelser mv.		
7	Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomhedsk apital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	I alt
Primo	50.000	0	-191.514	-141.514
Opskrivninger i året		514.800		514.800
Forslag til resultatdisponering			-98.833	-98.833
Ultimo	50.000	514.800	-290.346	274.454

NOTER

	2020/21	2019/20
	KR.	KR.
1 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-25.726	-28.416
Andre finansielle omkostninger	-20.371	-23.421
Finansielle omkostninger	-46.097	-51.837

NOTER

2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde & bygninger	Prod.anlæg & maskiner
Kostpris, primo	774.180	0
Tilgang i året	610.850	159.168
Afgang i året	0	0
Kostpris, ultimo	1.385.030	159.168
Opskrivning, primo	0	0
Opskrivning tilbageført	0	0
Årets opskrivning	660.000	0
Opskrivning, ultimo	660.000	0
Afskrivning, primo	-23.219	0
Afskrivning på afhændede aktiver	0	0
Årets afskrivning	-30.251	-15.917
Afskrivning, ultimo	-53.470	-15.917
Regnskabsmæssig værdi	1.991.560	143.251

Virksomheden opskriver sin ejendom til dagsværdi. Hvis ejendommen ikke havde været opskrevet, ville den regnskabsmæssige værdi af ejendommen være 1.343.465 kr.

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Projekter under udførelse/forudbetalinger	0	267.286

NOTER

	2020/21	2019/20
	KR.	KR.
3 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		
Pengeinstitutter	-161.617	-206.485
Gæld til kreditinstitutter	-161.617	-206.485

4 FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	0	-40.885

5 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		
Pengeinstitutter	-44.500	-41.400
Gæld til kreditinstitutter	-44.500	-41.400

NOTER

6 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

SAMBESKATNING

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationselskab. Selskabet hæfter sammen med moderselskabet og andre helejede datterselskaber solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab.

NOTER

7 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

- Materielle anlægsaktiver er opskrevet til dagsværdi

Årsagen til praksisændringen er, at ledelsen mener det giver det mest retvisende billede.

Sammenligningstillene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat på t.kr. 11. Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 2, hvorefter årets resultat er reduceret med t.kr. 9. Balancesummen er forøget med t.kr. 648, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2021 er forøget med t.kr. 514.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

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

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Koch Sylvest Holding ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter,

NOTER

royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Jord, grunde og bygninger indregnes til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af markedsværdien på balancedagen. Opskrivningen føres direkte på egenkapitalen, mens nedskrivninger føres i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på jord og grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. 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 fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventet brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0-50 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %

VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke løbende reguleres til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse vurderes, hvorvidt der er et behov for nedskrivning. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter nettobankindestående og likvide beholdninger.

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.

NOTER

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.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

DAGSVÆRDI

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

