

Sylvest Ejendomsinvest ApS

Årsrapport 2021 - 22

CVR: 35849130

01.07.2021 – 30.06.2022

KØGEVEJ 8, 4640 FAXE

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den: 21-12-2022

Dirigent: Kasper Ruben Sylvest Koch

INDHOLD

PÅTEGNINGER	4
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring.....	5
LEDELSESBERETNING MV.	7
Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning.....	8
ÅRSREGNSKAB	9
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe den 21-12-2022

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 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Vi har opstillet årsregnskabet for ovennævnte virksomhed for regnskabsåret 2018-2019 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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.

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

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 retningslinjer for revisors etiske adfærd, herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 21-12-2022
Østdansk Landboforening

REVISORS ERKLÆRING

CVR nr. 20835400

Søren Olsen

Registreret revisor

mne4314

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Sylvest Ejendomsinvest ApS
Køgevej 8
4640 Faxe

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

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

DIREKTION

Kasper Ruben Sylvest Koch

REVISOR

Østdansk Landboforening
Center Allé 6
4683 Rønnede

LEDELSESBERETNING

VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Virksomhedens aktivitet er udlejning af Bed & Breakfast

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

RESULTATOPGØRELSE

		2021/22	2020/21
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	18.030	-40.950
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-83.426	-46.168
	DRIFTSRESULTAT	-65.396	-87.118
1	Finansielle omkostninger	-84.816	-46.097
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	-150.212	-133.215
	Skat af årets resultat	38.066	34.382
	ÅRETS RESULTAT	-112.146	-98.833
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	-112.146	-98.833
	Disponering i alt	-112.146	-98.833

BALANCE

		2021/22	2020/21
NOTE		KR.	KR.
	Aktiver		
2	Grunde og bygninger	1.997.855	1.991.560
2	Produktionsanlæg og maskiner	207.603	143.251
	Materielle anlægsaktiver	2.205.458	2.134.811
	ANLÆGSAKTIVER	2.205.458	2.134.811
	Andre tilgodehavender	196.458	125.593
	Tilgodehavender	196.458	125.593
	Likvide beholdninger	10.585	7.947
	OMSÆTNINGSAKTIVER	207.043	133.540
	AKTIVER	2.412.501	2.268.351

BALANCE

		2021/22	2020/21
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Reserve for opskrivning	343.604	514.800
	Overført resultat	-383.010	-290.346
	Egenkapital	10.594	274.454
	Hensættelser til udskudt skat	142.584	175.300
	Hensatte forpligtelser	142.584	175.300
3	Gæld til kreditinstitutter	0	161.617
4	Langfristede gældsforpligtelser	0	161.617
5	Gæld til kreditinstitutter	0	44.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.875
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.171.094	1.517.662
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	88.229	92.943
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.259.323	1.656.980
	GÆLDSFORPLIGTELSE	2.259.323	1.818.597
	PASSIVER	2.412.501	2.268.351
6	Eventualforpligtelser mv.		
7	Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomhedsk apital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	I alt
Primo	50.000	514.800	-290.346	274.454
Opskrivninger i året		-171.196		-171.196
Overførte reserver		0	19.482	19.482
Forslag til resultatdisponering			-112.146	-112.146
Ultimo	50.000	343.604	-383.010	10.594

NOTER

	2021/22	2020/21
	KR.	KR.
1 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-65.869	-25.726
Andre finansielle omkostninger	-18.947	-20.371
Finansielle omkostninger	-84.816	-46.097

NOTER

2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde & Prod.anlæg & bygninger	maskiner
Kostpris, primo	1.385.030	159.168
Tilgang i året	233.670	120.403
Afgang i året	0	0
Kostpris, ultimo	1.618.700	279.571
Opskrivning, primo	660.000	0
Opskrivning tilbageført	-200.000	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivning, ultimo	460.000	0
Afskrivning, primo	-53.470	-15.917
Afskrivning på afhændede aktiver	0	0
Årets afskrivning	-27.375	-56.051
Afskrivning, ultimo	-80.845	-71.968
Regnskabsmæssig værdi	1.997.855	207.603

Virksomheden opskriver sin ejendom til dagsværdi. Hvis ejendommen ikke havde været opskrevet, ville den regnskabsmæssige værdi af ejendommen være 1.545.422 kr.

NOTER

	2021/22	2020/21
	KR.	KR.
3 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		
Pengeinstitutter	0	-161.617
Gæld til kreditinstitutter	0	-161.617

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

5 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		
Pengeinstitutter		-44.500
Gæld til kreditinstitutter	0	-44.500

NOTER

6 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

SAMBESKATNING

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationsselskab. 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 2021 - 30. juni 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

BALANCE

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

NOTER

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.

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,

NOTER

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

