

## **Syddjyllands Invest A/S**

Østergade 14  
5500 Middelfart  
CVR-nr. 38615068

## **Årsrapport 29.04.2017 - 31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Erik Ingemann Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2017          | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2017              | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2017       | 9                  |
| Noter                               | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis            | 12                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Syddjyllands Invest A/S  
Østergade 14  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 38615068  
Stiftet: 29.04.2017  
Hjemsted: Middelfart  
Regnskabsår: 29.04.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Jesper Werner Jensen, formand  
Knud Majgaard Jensen  
Svend Erik Hansson

### Direktion

Erik Ingemann Jørgensen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29.04.2017 - 31.12.2017 for Syddjyllands Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 29.04.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 30.05.2018

### Direktion

Erik Ingemann Jørgensen  
direktør

### Bestyrelse

Jesper Werner Jensen  
formand

Knud Majgaard Jensen

Svend Erik Hansson

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Syddjyllands Invest A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Syddjyllands Invest A/S for regnskabsåret 29.04.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29.04.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 30.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9692

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 16 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/tab</b>           |             | <b>(7.937)</b>            |
| Andre finansielle indtægter            |             | 6                         |
| Andre finansielle omkostninger         |             | <u>(4.676)</u>            |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>(12.607)</b>           |
| Skat af årets resultat                 | 2           | <u>(3.728)</u>            |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b><u>(16.335)</u></b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |
| Overført resultat                      |             | <u>(16.335)</u>           |
|  |             | <b><u>(16.335)</u></b>    |

**Balance pr. 31.12.2017**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|
| Grunde og bygninger             |             | 3.078.750                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3           | <b>3.078.750</b>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |             | <b>3.078.750</b>          |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | 7.650                     |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b>7.650</b>              |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <b>2.058.582</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             | <b>2.066.232</b>          |
| <b>Aktiver</b>                  |             | <b>5.144.982</b>          |

**Balance pr. 31.12.2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 3.000.000                 |
| Overført overskud eller underskud                  |             | <u>(16.335)</u>           |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>2.983.665</u></b>   |
| <br>   |             |                           |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 1.964.684                 |
| Deposita   |             | <u>77.360</u>             |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4           | <b><u>2.042.044</u></b>   |
| <br>   |             |                           |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4           | 74.300                    |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 17.245                    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 1.500                     |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 3.728                     |
| Anden gæld   |             | <u>22.500</u>             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>119.273</u></b>     |
| <br>   |             |                           |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>2.161.317</u></b>   |
| <br>   |             |                           |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>5.144.982</u></b>   |
| <br>   |             |                           |
| Personaleomkostninger                              | 1           |                           |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 5           |                           |

## Egenkapitalopgørelse for 2017

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Indskudt ved stiftelse    | 3.000.000                               | 0  | 3.000.000            |
| Årets resultat            | 0                                       | (16.335)   | (16.335)             |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>3.000.000</b>                        | <b>(16.335)</b>  | <b>2.983.665</b>     |

## Noter

|   |                            |
|---|----------------------------|
|   | <b>2017</b>                |
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                            |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <b>0</b>                   |
|   | <b>2017</b>                |
|   | <b>kr.</b>                 |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                  |                            |
| Aktuel skat                                       | 3.728                      |
|   | <b>3.728</b>               |
|   | <b>Grunde og bygninger</b> |
|   | <b>kr.</b>                 |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>                |                            |
| Tilgange  | 3.078.750                  |
| <b>Kostpris ultimo</b>                            | <b>3.078.750</b>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>               | <b>3.078.750</b>           |

Selskabets investeringsejendom består af 3 beboelseslejligheder, 1 erhvervslejemål samt parkeringsarealer beliggende i Haderslev. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. For ejendommen er fastsat 5% i afkastkrav, hvilket stemmer overens med Colliers Markedspuls for 4. kv. 2017 for ældre boligudlejnings-ejendomme i områdets bedste beliggenhed.

Alle lejemål er fuldt udlejede. Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til ca. 50 t.kr.

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Restgæld efter<br/>5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|
| <b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |  |  |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 74.300   | 1.964.684  | 1.725.536                              |
| Deposita                                  | 0  | 77.360   | 0                                      |
|   | <b>74.300</b>  | <b>2.042.044</b>                                     | <b>1.725.536</b>                       |

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.078.750 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter følgende regnskabspraksis:

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.