



## Syddjyllands Invest A/S

Strandvejen 13  
6000 Kolding  
CVR-nr. 38615068

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.03.2022

---

**Erik Ingemann Jørgensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Syddjyllands Invest A/S

Strandvejen 13

6000 Kolding

CVR-nr.: 38615068

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Jesper Werner Jensen, formand

Svend Erik Hansson

Knud Majgaard Jensen

## 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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 09.03.2022

## Direktion

**Erik Ingemann Jørgensen**

direktør

## Bestyrelse

**Jesper Werner Jensen**

formand

**Svend Erik Hansson**

**Knud Majgaard Jensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Sydjyllands Invest A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sydjyllands Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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.

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 09.03.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Ørum Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26771

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendom.

## Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen solgt dets investeringsejendomme. Salgpriserne for de afhændede investeringsejendomme stemmer i al væsentlighed overens med de opgjorte dagsværdier pr. balancedagen.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>504.860</b>	<b>(158.013)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	775.600
Andre finansielle indtægter		66.837	56.794
Andre finansielle omkostninger		(68.533)	(46.253)
<b>Resultat før skat</b>		<b>503.164</b>	<b>628.128</b>
Skat af årets resultat		(110.975)	(31.302)
<b>Årets resultat</b>		<b>392.189</b>	<b>596.826</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.635.965	0
Overført resultat		(4.243.776)	596.826
<b>Resultatdisponering</b>		<b>392.189</b>	<b>596.826</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		11.543.750	11.543.750
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>11.543.750</b>	<b>11.543.750</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.543.750</b>	<b>11.543.750</b>
Andre tilgodehavender		2.089.223	2.127.395
Periodeafgrænsningsposter		1.668	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.090.891</b>	<b>2.127.395</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>570.975</b>	<b>386.518</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.661.866</b>	<b>2.513.913</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.205.616</b>	<b>14.057.663</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Overført overskud eller underskud		0	4.243.776
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.635.965	0
<b>Egenkapital</b>		<b>7.635.965</b>	<b>7.243.776</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.964.086	6.285.529
Deposita		67.478	65.310
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>6.031.564</b>	<b>6.350.839</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	329.110	326.773
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	2.277
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.710	56.147
Skyldig skat		110.975	31.302
Anden gæld		40.292	46.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>538.087</b>	<b>463.048</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.569.651</b>	<b>6.813.887</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.205.616</b>	<b>14.057.663</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.000.000	4.243.776	0	7.243.776
Årets resultat	0	(4.243.776)	4.635.965	392.189
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.000.000</b>	<b>0</b>	<b>4.635.965</b>	<b>7.635.965</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	11.543.750
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.543.750</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.543.750</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Ejendom 1:

Ejendommen er en beboelsesejendom på 236 m<sup>2</sup> med tilhørende parkeringsarealer. Ejendommen består af 3 lejemål, som alle er udlejet. Ejendommen er beliggende i Haderslev.

Det anvendte afkastkrav udgør 5,17 % (2020: 5,04 %). En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 142 t.kr.

Ejendom 2:

Ejendommen er en erhvervsnejendom på 503 m<sup>2</sup> med tilhørende parkeringspladser. Ejendommen består af 1 lejemål, som er udlejet til tandlægepraksis. Ejendommen er beliggende centralt i Kolding. Ejendommen er erhvervet i 2020.

Det anvendte afkastkrav udgør 5,36 % (2020: 5,25 %). En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point medføre et fald i dagsværdien på 377 t.kr.

## 2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	329.110	326.773	5.964.086	4.760.367
Deposita	0	0	67.478	0
	<b>329.110</b>	<b>326.773</b>	<b>6.031.564</b>	<b>4.760.367</b>

### **3 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 11.544 t.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 samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 består af huslejeindtægter indregnet i den periode lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

**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****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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**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.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**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 nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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