

# Forsytia Invest ApS

Dalinsvej 38, 8920 Randers NV  
CVR-nr. 40 00 95 82

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.04.21

Jesper Høy  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9 - 13

---

---

**Selskabet**

---

Forsytia Invest ApS  
Dalinsvej 38  
8920 Randers NV  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 40 00 95 82  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jesper Hüttel

---

**Bestyrelse**

---

Jan List Christensen, formand  
Jesper Hüttel  
Jesper Høy

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Spar Nord Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Forsytia Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 29. marts 2021

### **Direktionen**

Jesper Hüttel

### **Bestyrelsen**

Jan List Christensen  
Formand

Jesper Hüttel

Jesper Høy

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Forsytia Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Forsytia Invest ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 29. marts 2021

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26713

Note		2020	08.11.18
		DKK	DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>467.762</b>	<b>76.091</b>
	Finansielle omkostninger	-579.612	-189.830
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-111.850</b>	<b>-113.739</b>
	Skat af årets resultat	24.600	23.900
	<b>Årets resultat</b>	<b>-87.250</b>	<b>-89.839</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-87.250	-89.839
	<b>I alt</b>	<b>-87.250</b>	<b>-89.839</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	58.843.716	10.835.206
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>58.843.716</b>	<b>10.835.206</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>58.843.716</b>	<b>10.835.206</b>
	Udskudt skatteaktiv	48.500	23.900
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>48.500</b>	<b>23.900</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>48.500</b>	<b>23.900</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>58.892.216</b>	<b>10.859.106</b>
<b>PASSIVER</b>			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-177.089	-89.839
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-127.089</b>	<b>-39.839</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10.142.290	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	22.648.294	4.967.683
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.666.303	842.725
	Anden gæld	21.562.418	5.088.537
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>59.019.305</b>	<b>10.898.945</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>59.019.305</b>	<b>10.898.945</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>58.892.216</b>	<b>10.859.106</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 08.11.18 - 31.12.19		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-89.839
Saldo pr. 31.12.19	50.000	-89.839
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20		
Saldo pr. 01.01.20	50.000	-89.839
Forslag til resultatdisponering	0	-87.250
Saldo pr. 31.12.20	50.000	-177.089



## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning og udvikling af fast ejendom samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.20	10.835.206
Tilgang i året	48.008.510
Kostpris pr. 31.12.20	58.843.716
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	58.843.716
Årets renter indregnet i kostprisen	579.612

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20
Anden gæld	10.142.290	0	10.142.290
I alt	10.142.290	0	10.142.290

Af anden gæld træder det fulde beløb tilbage for selskabets kreditinsitut. Anden gæld er ydet som et stående lån indtil der foreligger ibrugtagningstilladelse på selskabet byggeri, hvorefter det forfalder til betaling. Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagetrædelsen.

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 25.000, der giver pant i grunde og bygninger under opførelse med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 58.844. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder arbejde udført for egen regning og opført under aktiver samt andre eksterne omkostninger.

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter renter, der er afholdt i året og indregnet i kostprisen for egenfremstillede materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Likvide beholdninger

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

#### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.