

# Syddansk Ejendomsinvest ApS

Langegade 25  
5000 Odense C

CVR-nr. 41655585

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 7. juni 2024

---

Marco Saouma Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Syddansk Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. juni 2024

### Direktion

Marco Saouma Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Syddansk Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Syddansk Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Odense, den 7. juni 2024

### **PK Revision**

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 31 49 52 88

Martin Godskesen  
Statsautoriseret revisor  
mne34514

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Syddansk Ejendomsinvest ApS Langegade 25 5000 Odense C  CVR-nr.: 41 65 55 85 Kommune: Odense Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Marco Saouma Hansen
<b>Revisor</b>	PK Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Rugårdsvej 46C 5000 Odense C Telefon 65 48 73 00 CVR-nr. 31 49 52 88  Statsautoriseret revisor: Martin Godskesen
<b>Formål</b>	Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter, har i lighed med tidligere år, bestået i at drive virksomhed med investering i fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende, set i lyset af årets væsentlige aktivitetsforøgelse.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for Syddansk Ejendomsinvest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Resultatopgørelse

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

## Anvendt regnskabspraksis

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten 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.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, og indregnes i resultatopgørelsen, i perioden lejen vedrører.

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt forbrugsafgifter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet APMC Invest ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30-50 år	90 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>160.549</b>	<b>498.231</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-18.076	-7.620
<b>Driftsresultat - EBIT</b>	<b>142.473</b>	<b>490.611</b>
Andre finansielle indtægter	1.010	0
Andre finansielle omkostninger	-263.443	-124.010
<b>Resultat før skat</b>	<b>-119.960</b>	<b>366.601</b>
Skat af årets resultat	21.436	-81.554
<b>Årets resultat</b>	<b>-98.524</b>	<b>285.047</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-98.524	285.047
	<b>-98.524</b>	<b>285.047</b>

**Balance 31. december**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Grunde og bygninger	7.973.385	3.532.589
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.973.385</b>	<b>3.532.589</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>7.973.385</b>	<b>3.532.589</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.800	20.000
Andre tilgodehavender	50.000	0
Udskudt skatteaktiv	21.436	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>117.236</b>	<b>20.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.625</b>	<b>41.465</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>124.861</b>	<b>61.465</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>8.098.246</b>	<b>3.594.054</b>

**Balance 31. december**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	197.928	296.452
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>247.928</b>	<b>346.452</b>
Prioritetsgæld	4.276.666	2.120.543
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.276.666</b>	<b>2.120.543</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	77.831	45.176
Kreditinstitutter	2.040.062	524.306
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	676.209	284.023
Selskabsskat	0	81.554
Anden gæld	771.550	184.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.573.652</b>	<b>1.127.059</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>7.850.318</b>	<b>3.247.602</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>8.098.246</b>	<b>3.594.054</b>
Eventualposter mv.	2	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3	

## Noter

	2023	2022
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

## 2 Eventualposter mv.

### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.kr. 6.

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for ACMC Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Af den samlede sambeskatningsskat skal fratrækkes dette selskabs skat på t.kr. 0, som allerede er afsat i dette selskabs årsregnskab.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 4.521 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 7.973.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.890, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.722 deponeret til sikkerhed for bankgæld, medens ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.168 henligger i selskabets besiddelse.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Marco Saouma Hansen

Direktør

Serienummer: e2be93ba-ce83-475d-8a49-f61d1fd46721

IP: 109.57.xxx.xxx

2024-06-09 17:29:52 UTC



## Martin Godskesen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: adc2ad8b-5b34-4c0f-8b67-e433eb05cfb6

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-06-09 17:35:41 UTC



## Marco Saouma Hansen

Dirigent

Serienummer: e2be93ba-ce83-475d-8a49-f61d1fd46721

IP: 109.57.xxx.xxx

2024-06-09 17:38:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: XOVQ5-EJDC7-6QAVP-4ZKIU-8LL82-CVTNK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**