

## Sydhavsøernes Invest ApS

c/o ØENS Ejendomsadministration ApS  
Lergravsvej 59, st.  
2300 København S  
CVR-nr. 41 88 44 87

Årsrapport for perioden  
13. november 2020 til 31. december 2021  
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 22. maj 2022

---

Kenneth Gudmundsson  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 13. november - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13. november 2020 - 31. december 2021 for Sydhavsøernes Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. november 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2022

### Direktion

Kenneth Gudmundsson  
adm. direktør

### Bestyrelse

Søren Byder Gønge  
formand

Michael Ian Henriksen

Jan Elving

Kaare Gudmundsson

Kenneth Gudmundsson

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejerne i Sydhavsøernes Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sydhavsøernes Invest ApS for regnskabsåret 13. november 2020 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. november 2020 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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

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

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

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

København Ø, den 22. maj 2022

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33231

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Sydhavsøernes Invest ApS  
c/o ØENS Ejendomsadministration ApS  
Lergravsvej 59, st.  
2300 København S

CVR-nr.: 41 88 44 87

Regnskabsperiode: 13. november 2020 - 31. december 2021

Stiftet: 13. november 2020

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: København

**Bestyrelse**

Søren Byder Gønge, formand  
Michael Ian Henriksen  
Jan Elving  
Kaare Gudmundsson  
Kenneth Gudmundsson

**Direktion**

Kenneth Gudmundsson, adm. direktør

**Revisor**

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Indiakaj 6  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive investeringsvirksomhed indenfor køb/salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 234.546, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.234.546.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sydhavsøernes Invest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020/21 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

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

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til drift af ejendomme og øvrige andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af fast ejendom periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på lejere mv.

#### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, forbrugsafgifter og skatter, andre afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Investeringsejendomme	50 år	40 %

Fortjeneste eller tab ved salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat 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. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, selskabsdeltagere samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 13. november - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>523.999</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-97.503</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>426.496</b>
Finansielle omkostninger		<u>-98.142</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>328.354</b>
Skat af årets resultat		<u>-93.808</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>234.546</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>234.546</u>
		<b><u><u>234.546</u></u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u>
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme		<u>12.552.657</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>12.552.657</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>12.552.657</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.672
Andre tilgodehavender		134.097
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.484</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>188.253</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>172.928</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>361.181</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>12.913.838</b></u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u>
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		5.000.000
Overført resultat		234.546
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.234.546</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.960.920
Selskabsdeltagere og ledelse		1.509.166
Deposita og forudbetalinger		356.121
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1</b>	<b><u>6.826.207</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	604.171
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.106
Selskabsskat		93.808
Anden gæld		25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>853.085</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.679.292</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>12.913.838</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 13. november 2020	4.000.000	3.000.000	-3.000.000	4.000.000
Kontant kapitalforhøjelse	1.000.000	0	0	1.000.000
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	-3.000.000	3.000.000	0
Årets resultat	0	0	234.546	234.546
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>5.000.000</b>	<b>0</b>	<b>234.546</b>	<b>5.234.546</b>

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 13. november 2020	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	5.565.091	604.171	2.638.475
Selskabsdeltagere og ledelse	0	1.509.166	0	1.509.166
Deposita og forudbetalinger	0	356.121	0	0
	<b>0</b>	<b>7.430.378</b>	<b>604.171</b>	<b>4.147.641</b>

### 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.565 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 12.553.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve i ovenstående ejendomme. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 246, til sikkerhed for ejerforening pr. 31. december 2021.