

**Sydjydsk Erhvervsudlejning A/S**  
Vestergade 9, 6670 Holsted

**CVR-nr. 16 92 67 01**

**Årsrapport**

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2017

---

Laila Ibsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Sydjydsk Erhvervsudlejning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holsted, den 22. marts 2017

### **Direktion**

Alex Ibsen

### **Bestyrelse**

Lily Ibsen

Ib Ibsen

Alex Ibsen

Laila Ibsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til aktionærerne i Sydjydsk Erhvervsudlejning A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Sydjydsk Erhvervsudlejning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 FSR – danske revisorerets Ethiske 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 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.

Ringkøbing, den 22. marts 2017

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen  
statsautoriseret revisor

Aksel Bech  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sydjydsk Erhvervsudlejning A/S Vestergade 9 6670 Holsted
	CVR-nr.: 16 92 67 01
	Stiftet: 1. april 1993
	Hjemsted: Vejen Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 22. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Lily Ibsen Ib Ibsen Alex Ibsen Laila Ibsen
<b>Direktion</b>	Alex Ibsen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
<b>Bankforbindelse</b>	Saxo Privatbank A/S Dokken 10, st. 6700 Esbjerg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af erhvervsjendomme samt investering i værdipapirer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 771.379 kr. mod 488.595 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 259.146 kr. mod 145.330 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Sydjydsk Erhvervsudlejning A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme**

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsmkostninger.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>771.379</b>	<b>488.595</b>
1 Personaleomkostninger	-307.674	-287.896
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-101.048</u>	<u>-99.050</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>362.657</b>	<b>101.649</b>
Andre finansielle indtægter	49.256	159.305
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-117.787</u>	<u>-74.524</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>294.126</b>	<b>186.430</b>
Skat af årets resultat	<u>-34.980</u>	<u>-41.100</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>259.146</b>	<b>145.330</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	80.000	64.000
Overføres til overført resultat	<u>179.146</u>	<u>81.330</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>259.146</b>	<b>145.330</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>2.605.731</u>	<u>2.706.779</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.605.731</u>	<u>2.706.779</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.605.731</u></b>	<b><u>2.706.779</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	13.975
Periodeafgrænsningsposter	<u>18.687</u>	<u>19.698</u>
Tilgodehavender i alt	<u>18.687</u>	<u>33.673</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>615.123</u>	<u>674.831</u>
Værdipapirer i alt	<u>615.123</u>	<u>674.831</u>
Likvide beholdninger	<u>1.004</u>	<u>11.120</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>634.814</u></b>	<b><u>719.624</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.240.545</u></b>	<b><u>3.426.403</u></b>

## Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	500.000	500.000
3 Overført resultat	338.514	159.368
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	80.000	64.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>918.514</u></b>	<b><u>723.368</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	42.100	59.700
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>42.100</u></b>	<b><u>59.700</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.497.680	1.612.909
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.497.680</u>	<u>1.612.909</u>
Gældsforpligtelser	115.166	114.318
Gæld til pengeinstitutter	314.745	659.991
Selskabsskat	35.757	0
Anden gæld	316.583	256.117
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>782.251</u>	<u>1.030.426</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.279.931</u></b>	<b><u>2.643.335</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.240.545</u></b>	<b><u>3.426.403</u></b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	290.700	273.431
Andre omkostninger til social sikring	5.137	3.958
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>11.837</u>	<u>10.507</u>
	<b><u>307.674</u></b>	<b><u>287.896</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>1</u>	 <u>1</u>
	 <u>31/12 2016</u>	 <u>31/12 2015</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
 <b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	159.368	78.038
Årets overførte overskud eller underskud	<u>179.146</u>	<u>81.330</u>
	<b><u>338.514</u></b>	<b><u>159.368</u></b>
 <b>4. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>80.000</u>	<u>64.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>64.000</u></b>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.512 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.605 t.kr.

Selskabet har deponeret værdipapirer i sikkerhedsdepot nr. 00-4906314 i Saxo Privatbank A/S, kursværdi pr. 31. december 2016 615.123 kr. til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.756.842 kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 314 t.kr. med underpant i grunde og bygninger.