



*Svida ApS
c/o Totalbyg Ejendom ApS
Store Torvegade 11
3700 Ronne*

CVR-nummer: 26677335

ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/4 2016

Jesper Munch Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæringer 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance 11

Noter 13

Swida ApS
c/o Totalbyg Ejendom ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Swida ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ronne, den 14 2016
Direktion



Jesper Munch Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Swida ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Swida ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

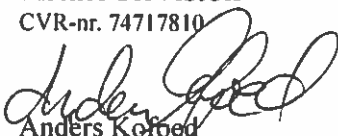
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rønne, den 4/4 2016

Rønne Revision

CVR-nr. 74717810



Anders Korboed
registreret revisor
FSR - danske revisorer



Ole Bonderup
registreret revisor
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Swida ApS
c/o Totalbyg Ejendom ApS
Store Torvegade 11
3700 Rønne

E-mail: info@totalbyg.dk

CVR-nr.: 26 67 73 35

Stiftet: 1. juli 2002

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jesper Munch Jensen

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S
Store Torv 16 - 18
3700 Rønne

Revisor

Rønne Revision
Store Torvegade 12, 1
3700 Rønne

Revisorteam

Anders Kofoed
Ole Bonderup

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i og drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 163, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 7.075, og en egenkapital på t.kr. 1.884.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsregnskabet for Swida ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter el, vand, varme, ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita, såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 7,00-8,25%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld i investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi, svarende restgældens kursværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 kr. 1000
1 Lejeindtægter af investeringsejendomme	947.535	944
2 Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-479.908	-398
Andre eksterne omkostninger	-90.036	-170
BRUTTORESULTAT	377.591	376
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	377.591	376
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-82.271	163
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.158	-3
DRIFTSRESULTAT	296.478	536
3 Andre finansielle indtægter.....	549	5
4 Andre finansielle omkostninger.....	-58.011	-70
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	239.016	471
5 Skat af årets resultat.....	-75.519	-78
ÅRETS RESULTAT	163.497	393
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	163.497	393
DISPONERET I ALT	163.497	393

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014 kr. 1000
6 Investeringsejendomme	7.024.551	7.107
Materielle anlægsaktiver	7.024.551	7.107
ANLÆGSAKTIVER	7.024.551	7.107
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	3.901	19
Udskudt skatteaktiv	16.023	16
Periodeafgrænsningsposter	30.901	31
Tilgodehavender	50.825	66
OMSÆTNINGSAKTIVER	50.825	66
AKTIVER	7.075.376	7.173

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	1.758.783	1.595
7 EGENKAPITAL.....	1.883.783	1.720
Prioritetsgæld.....	3.506.405	3.659
8 Langfristede gældsforpligtelser	3.506.405	3.659
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	150.640	149
Kreditinstitutter.....	1.163.781	1.265
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	21.364	17
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	24.636	44
Selskabsskat.....	75.792	80
9 Anden gæld.....	248.975	239
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.685.188	1.794
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	5.191.593	5.453
PASSIVER.....	7.075.376	7.173
10 Eventualposter mv.		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014 kr. 1000
1 Lejeindtægter af investeringsejendomme		
Lejeindtægter	947.535	944
	<u>947.535</u>	<u>944</u>
2 Investeringsejendømmenes driftsomkostninger		
Ejendomsskat.....	77.199	76
Forsikring.....	46.214	46
Vedligeholdelse	261.629	178
El.....	33.243	36
Vand.....	61.623	62
	<u>479.908</u>	<u>398</u>
3 Andre finansielle indtægter		
Gebyrer m.v.	549	5
	<u>549</u>	<u>5</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter.....	11.288	19
Renter og gebyrer iøvrigt.....	697	0
Prioritetsrenter	46.026	50
Renter, selskabsskat.....	0	1
	<u>58.011</u>	<u>70</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat.....	75.792	80
Ændring i udskudt skat	-273	-2
	<u>75.519</u>	<u>78</u>

NOTER

	Investeringsejendomme
6 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	7.122.897
Tilgang i årets løb	29.363
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2015	7.152.260
	<hr/>
Værdireguleringer, primo	-45.438
Værdireguleringer på afhændede aktiver.....	0
Årets værdireguleringer.....	-82.271
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december 2015	-127.709
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>7.024.551</u>
Ejendommenes værdi ved ændring af afkastkrav	
Ændring i afkastkrav	Værdi t.kr.
+ 0,5%-point	6.823

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
7 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.595.286	163.497	1.758.783
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.720.286	163.497	1.883.783
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

NOTER

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
8 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.655.194	3.657.045	150.640	2.908.650
	<u>3.655.194</u>	<u>3.657.045</u>	<u>150.640</u>	<u>2.908.650</u>
9 Anden gæld				
Varmeregnskab 2014/2015			2.679	37
Varmeregnskab 2015/2016			35.649	0
Deposita			210.647	202
			<u>248.975</u>	<u>239</u>

10 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte indenfor sambeskatningskredsen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant i selskabets ejendomme. Restgælden udgjorde pr. 31. december 2015 t.kr. 3.655 og den bogførte værdi af ejendommene udgjorde t.kr. 7.025