



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

CVR-nummer: 26 67 73 35

ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 til 31. december 2016

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01/05 2017

Jesper Munch Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 20/4 2017

Direktion



Jesper Munch Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne af Swida ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Swida ApS

c/o Totalbyg Ejendom ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser,

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Swida ApS
c/o Totalbyg Ejendom ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Rønne, den 20/4 2017

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Anders Kofod
statsautoriseret 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 I/S
Store Torvegade 12, 1
3700 Rønne

Revisorteam

Anders Kofoed
Ole Bonderup
Brian Larsen

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. -62, hvilket anses for tilfredsstillende i lyset af at der i regnskabsåret er udført større vedligeholdelsesarbejder på selskabets ejendomme.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 7.140, og en egenkapital på t.kr. 1.822.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Swida ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t.kr. 2, ligesom egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med t.kr. 2.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 7,00-8,00%.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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. 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

Finansielle forpligtelser 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.

Prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende grunde og bygninger indregnes til dagsværdi ultimo 2015 med amortisering af forskel mellem dagsværdien og nominel værdi over lånets resterende løbetid. Amortiseringen indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
1 Lejeindtægter af investeringsejendomme	946.882	947
2 Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-809.456	-479
Andre eksterne omkostninger	-106.379	-92
BRUTTORESULTAT	31.047	376
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	31.047	376
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-49.498	-82
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	1
DRIFTSRESULTAT	-18.451	295
3 Andre finansielle indtægter.....	2.128	1
4 Andre finansielle omkostninger.....	-49.208	-57
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-65.531	239
5 Skat af årets resultat.....	3.389	-76
ÅRETS RESULTAT	-62.142	163
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-62.142	163
DISPONERET I ALT	-62.142	163

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
6 Investeringsejendomme	7.075.052	7.025
Materielle anlægsaktiver	7.075.052	7.025
ANLÆGSAKTIVER	7.075.052	7.025
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	31.029	3
Andre tilgodehavender	3.130	0
Udskudt skatteaktiv	16.282	16
Periodeafgrænsningsposter	14.331	31
Tilgodehavender	64.772	50
OMSÆTNINGSAKTIVER	64.772	50
AKTIVER	7.139.824	7.075

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	1.696.641	1.758
7 EGENKAPITAL.....	1.821.641	1.883
Prioritetsgæld.....	3.344.302	3.506
Langfristede gældsforpligtelser	3.344.302	3.506
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	157.000	151
Kreditinstitutter.....	1.510.714	1.164
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	16.664	21
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	35.419	25
Selskabsskat.....	0	76
8 Anden gæld.....	254.084	249
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.973.881	1.686
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	5.318.183	5.192
PASSIVER.....	7.139.824	7.075
9 Eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015 kr. 1000
1 Lejeindtægter af investeringsejendomme		
Lejeindtægter	946.882	947
	<u>946.882</u>	<u>947</u>
2 Investeringsejendommenes driftsomkostninger		
Ejendomsskat	78.740	77
Forsikring	21.845	46
Vedligeholdelse	609.429	262
El	36.244	33
Vand	63.198	61
	<u>809.456</u>	<u>479</u>
3 Andre finansielle indtægter		
Kursregulering gæld	1.851	0
Gebyrer m.v.	277	1
	<u>2.128</u>	<u>1</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	11.662	11
Renter og gebyrer iøvrigt	713	1
Prioritetsrenter	36.833	45
	<u>49.208</u>	<u>57</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-3.130	76
Ændring i udskudt skat	-259	0
	<u>-3.389</u>	<u>76</u>

NOTER

	Investeringsejendomme
6 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	7.152.259
Tilgang i årets løb	100.000
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	7.252.259
	<hr/>
Værdireguleringer, primo	-127.709
Værdireguleringer på afhændede aktiver.....	0
Årets værdireguleringer	-49.498
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december 2016	-177.207
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	7.075.052
	<hr/> <hr/>

Ejendommenes værdi ved ændring af afkastkrav

Ændring i afkastkrav	Værdi t.kr.
+ 0,5%-point	6.829

Forventet tomgang udgør 0%.

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
7 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.758.783	-62.142	1.696.641
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.883.783	-62.142	1.821.641
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	2016	2015 kr. 1000
8 Anden gæld		
Varmeregnskab 2014/2015	3.391	2
Varmeregnskab 2015/2016	35.674	36
Deposita	215.019	211
	<u>254.084</u>	<u>249</u>

9 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Jensen Group-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. indenfor sambeskatningskredsen. JF Tenura A/S, CVR-nr. 29 69 74 69 er administrationselskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant i selskabets ejendomme. Restgælden udgjorde pr. 31. december 2016 t.kr. 3.501 og den bogførte værdi af ejendommene udgjorde t.kr. 7.075.