

**Sydvest Invest Varde ApS**  
**Kirkegade 2 st. 3, 6700 Esbjerg**

---

**Årsrapport for**  
**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

---

**CVR-nr. 27 14 79 09**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. august 2018.

---

Jytte Thisgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Sydvest Invest Varde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnsket et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27. august 2018

### **Direktion**

Jytte Thisgaard

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Sydvest Invest Varde ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Sydvest Invest Varde ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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, 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Esbjerg, den 27. august 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 24721

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sydvest Invest Varde ApS Kirkegade 2 st. 3 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 27 14 79 09
	Stiftet: 2. maj 2003
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Jytte Thisgaard
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 71 t.kr. mod 24 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Sydvest Invest Varde ApS 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.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, udgifter til ejendommene samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **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.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen 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

#### **Investeringsejendomme**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>138.146</b>	<b>88.356</b>
1 Personaleomkostninger	-8.326	-16.404
<b>Driftsresultat</b>	<b>129.820</b>	<b>71.952</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-38.677	-40.701
<b>Resultat før skat</b>	<b>91.143</b>	<b>31.251</b>
Skat af årets resultat	-20.184	-7.595
<b>Årets resultat</b>	<b>70.959</b>	<b>23.656</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	70.959	23.656
<b>Disponeret i alt</b>	<b>70.959</b>	<b>23.656</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	2.799.216	2.799.216
Materielle anlægsaktiver i alt	2.799.216	2.799.216
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.799.216</b>	<b>2.799.216</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	9.070	9.586
Tilgodehavender i alt	9.070	9.586
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.070</b>	<b>9.586</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.808.286</b>	<b>2.808.802</b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	474.437	403.477
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>599.437</u></b>	<b><u>528.477</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.893.366	2.011.100
	Deposita	79.350	64.950
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.972.716</u>	<u>2.076.050</u>
	Kort del af langfristet gæld	118.523	118.055
	Gæld til pengeinstitutter	79.656	49.036
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Selskabsskat	18.180	22.408
	Anden gæld	9.774	4.776
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>236.133</u>	<u>204.275</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.208.849</u></b>	<b><u>2.280.325</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.808.286</u></b>	<b><u>2.808.802</u></b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>8 Eventualposter</b>			

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>8.326</u>	<u>16.404</u>
	<b><u>8.326</u></b>	<b><u>16.404</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>38.677</u>	<u>40.701</u>
	<b><u>38.677</u></b>	<b><u>40.701</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>2.799.216</u>	<u>2.799.216</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.799.216</u></b>	<b><u>2.799.216</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.799.216</u></b>	<b><u>2.799.216</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

**Noter**

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	403.478	776.967
Overført egenkapital fusion	0	-397.146
Årets overførte resultat	70.959	23.656
	<b><u>474.437</u></b>	<b><u>403.477</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.011.889	2.129.155
Heraf forfalder inden for 1 år	-118.523	-118.055
	<b><u>1.893.366</u></b>	<b><u>2.011.100</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.129.771</u>	<u>1.534.000</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.129 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 2.799 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 250 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
<b>8. Eventualposter</b>		
Ingen.		



# 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.”

## Jytte Thisgaard

Direktionsmedlem

På vegne af: Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-281027294990

IP: 46.198.xxx.xxx

2018-09-12 06:23:27Z

NEM ID 

## Alexander Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255072580640

IP: 77.233.xxx.xxx

2018-09-12 07:29:56Z

NEM ID 

## Jytte Thisgaard

Dirigent

På vegne af: Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-281027294990

IP: 212.112.xxx.xxx

2018-09-14 07:03:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0PKF4-8GNIF-D3VTA-JM1V7-KZF2T-7BDMD

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 tidsstemplet 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](mailto: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/validate>