

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

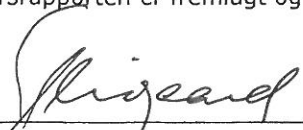
---

**Årsrapport for**  
**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/8 2016

  
\_\_\_\_\_  
Søren Thisgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Sydvest Invest Varde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 18. august 2016

**Direktion**



Søren Thisgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i Sydvest Invest Varde ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sydvest Invest Varde ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets 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 selskabets 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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Esbjerg, den 18. august 2016

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 32 28 52 01



Aage Brink Thomsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

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  
13. regnskabsår

**Direktion**

Søren Thisgaard

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

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

Årets resultat efter skat udgør -13.332 kr. mod 86.182 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.

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.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 og kontantbeholdninger.

#### **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sydvest Invest Varde ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### 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.

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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>186.834</b>	<b>216.672</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-114.600	0
1 Personaleomkostninger	-3.355	-47.363
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>68.879</b>	<b>169.309</b>
Andre finansielle indtægter	181	969
2 Øvrige finansielle omkostninger	-53.845	-56.774
<b>Resultat før skat</b>	<b>15.215</b>	<b>113.504</b>
3 Skat af årets resultat	-28.547	-27.322
<b>Årets resultat</b>	<b>-13.332</b>	<b>86.182</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	86.182
Disponeret fra overført resultat	-13.332	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-13.332</b>	<b>86.182</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>2.799.216</u>	<u>2.913.816</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.799.216</u>	<u>2.913.816</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>371.062</u>	<u>366.305</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>371.062</u>	<u>366.305</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.170.278</u></b>	<b><u>3.280.121</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	<u>10.090</u>	<u>10.565</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.090</u>	<u>10.565</u>
	Likvide beholdninger	<u>41.016</u>	<u>52.921</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>51.106</u></b>	<b><u>63.486</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.221.384</u></b>	<b><u>3.343.607</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>Egenkapital</b>		
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	776.967	790.299
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>901.967</u></b>	<b><u>915.299</u></b>
	 <b>Gældsforpligtelser</b>		
7	Gæld til realkreditinstitutter	2.134.692	2.245.778
	Deposita	64.725	64.350
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.199.417</u>	<u>2.310.128</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	110.000	108.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	0
	Anden gæld	0	10.180
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>120.000</u>	<u>118.180</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.319.417</u></b>	<b><u>2.428.308</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.221.384</u></b>	<b><u>3.343.607</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	3.445	47.273
Andre omkostninger til social sikring	-90	90
	<b><u>3.355</u></b>	<b><u>47.363</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>0</u>	 <u>1</u>
 <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	53.845	56.774
	<b><u>53.845</u></b>	<b><u>56.774</u></b>
 <b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	28.072	25.599
Årets regulering af udskudt skat	475	1.723
	<b><u>28.547</u></b>	<b><u>27.322</u></b>

**Noter**

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>2.913.816</u>	<u>2.913.816</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.913.816</u></b>	<b><u>2.913.816</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>-114.600</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-114.600</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.799.216</u></b>	<b><u>2.913.816</u></b>
<p>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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  Vægtet gennemsnitlig afkastprocent <span style="float: right;">7</span></p> <p>Følsomhedsanalyse:  Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.</p>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	790.299	704.117
Årets overførte resultat	<u>-13.332</u>	<u>86.182</u>
	<b><u>776.967</u></b>	<b><u>790.299</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.244.692	2.353.778
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-110.000</u>	<u>-108.000</u>

## Noter

---

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
	<b><u>2.134.692</u></b>	<b><u>2.245.778</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.685.000</u>	<u>1.799.000</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.244 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 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.

### 9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sirius Invest Danmark ApS, CVR-nr. 31270006 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.