

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

---

**Årsrapport for**  
**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. september 2021.

---

**Jytte Thisgaard**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15. september 2021

**Direktion**

Jytte Thisgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Sydvest Invest Varde ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sydvest Invest Varde ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 revisors Etske 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.

Esbjerg, den 15. september 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen

statsautoriseret revisor  
mne24721

## 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

**Direktion**

Jytte Thisgaard

**Revisor**

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 99 t.kr. mod 104 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## 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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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. 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 og kontantbeholdninger.

#### 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 forpligtelse.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>148.419</b>	<b>180.498</b>
2 Personaleomkostninger	-10.000	-10.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>138.419</b>	<b>170.498</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-24.675	-31.451
<b>Resultat før skat</b>	<b>113.744</b>	<b>139.047</b>
3 Skat af årets resultat	-14.924	-35.316
<b>Årets resultat</b>	<b>98.820</b>	<b>103.731</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	56.500	50.000
Overføres til overført resultat	42.320	53.731
<b>Disponeret i alt</b>	<b>98.820</b>	<b>103.731</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	2.391.660	2.803.660
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.391.660</u>	<u>2.803.660</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.391.660</u></b>	<b><u>2.803.660</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	5.000	8.000
Tilgodehavender i alt	<u>5.000</u>	<u>8.000</u>
Likvide beholdninger	<u>49.649</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>54.649</u></b>	<b><u>8.000</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.446.309</u></b>	<b><u>2.811.660</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	586.144	543.824
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	56.500	50.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>767.644</b>	<b>718.824</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	575.848	1.649.711
Deposita	64.950	79.350
Langfristede gældsforpligtelser i alt	640.798	1.729.061
Kortfristet del af langfristet gæld	755.766	122.000
Gæld til pengeinstitutter	0	141.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	33.240	43.180
Anden gæld	230.586	43.515
Periodeafgrænsningsposter	8.275	3.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.037.867	363.775
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.678.665</b>	<b>2.092.836</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.446.309</b>	<b>2.811.660</b>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	10.000	10.000
	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	11.924	30.316
Årets regulering af udskudt skat	3.000	1.000
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>4.000</u>
	<u>14.924</u>	<u>35.316</u>

<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
------------------	------------------

### 4. Investeringsejendomme

Kostpris primo	<u>2.391.660</u>	<u>2.803.660</u>
Kostpris ultimo	<u>2.391.660</u>	<u>2.803.660</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.391.660</u>	<u>2.803.660</u>

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Oksbøl.

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,4
------------------------------------	-----

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

#### 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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 293 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 768 t.kr. til 475 t.kr.

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	543.824	490.093
Årets overførte resultat	42.320	53.731
	<u>586.144</u>	<u>543.824</u>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	50.000	50.000
Udloddet udbytte	-50.000	-50.000
Udbytte for regnskabsåret	56.500	50.000
	<u>56.500</u>	<u>50.000</u>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.331.614	1.771.711
Heraf forfalder inden for 1 år	-755.766	-122.000
	<u>575.848</u>	<u>1.649.711</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>446.309</u>	<u>1.179.711</u>

## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.332 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 2.392 t.kr.

# 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

Serienummer: PID:9208-2002-2-281027294990

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-09-20 11:18:47 UTC

NEM ID 

## Alexander Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255072580640

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-09-20 11:34:48 UTC

NEM ID 

## Jytte Thisgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-281027294990

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-09-20 12:00:51 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N87C3-24BCV-EQMAA-ZZ1BW-533JX-ZPKT2

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>