

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

Årsrapport for
2021/22

CVR-nr. 27 14 79 09

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. september 2022.

Jytte Thisgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21. september 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 21. september 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller
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 42 t.kr. mod 99 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.

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	132.449	148.419
2 Personaleomkostninger	-10.000	-10.000
Resultat før finansielle poster	122.449	138.419
3 Øvrige finansielle omkostninger	-67.150	-24.675
Resultat før skat	55.299	113.744
4 Skat af årets resultat	-13.222	-14.924
Årets resultat	42.077	98.820
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	57.200	56.500
Overføres til overført resultat	0	42.320
Disponeret fra overført resultat	-15.123	0
Disponeret i alt	42.077	98.820

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	2.391.660	2.391.660
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.391.660</u>	<u>2.391.660</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.391.660</u>	<u>2.391.660</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	5.000	5.000
Andre tilgodehavender	38.200	0
Tilgodehavender i alt	<u>43.200</u>	<u>5.000</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>49.649</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>43.200</u>	<u>54.649</u>
Aktiver i alt	<u>2.434.860</u>	<u>2.446.309</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	571.021	586.144
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	57.200	56.500
Egenkapital i alt	<u>753.221</u>	<u>767.644</u>
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	1.397.081	575.848
Deposita	65.325	64.950
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.462.406</u>	<u>640.798</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	755.766
Gæld til pengeinstitutter	66.387	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	14.146	33.240
Anden gæld	125.000	230.586
Periodeafgrænsningsposter	3.700	8.275
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>219.233</u>	<u>1.037.867</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.681.639</u>	<u>1.678.665</u>
Passiver i alt	<u>2.434.860</u>	<u>2.446.309</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

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.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>67.150</u>	<u>24.675</u>
	<u>67.150</u>	<u>24.675</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	13.222	11.924
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>3.000</u>
	<u>13.222</u>	<u>14.924</u>

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>2.391.660</u>	<u>2.391.660</u>
Kostpris ultimo	<u>2.391.660</u>	<u>2.391.660</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.391.660</u>	<u>2.391.660</u>

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.

Ejendommen er beliggende i Oksbøl og er udlejet til boligformål.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,0

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 303 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 753 t.kr. til 450 t.kr.

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	586.144	543.824
Årets overførte resultat	-15.123	42.320
	<u>571.021</u>	<u>586.144</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	56.500	50.000
Udloddet udbytte	-56.500	-50.000
Udbytte for regnskabsåret	57.200	56.500
	<u>57.200</u>	<u>56.500</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.397.081	1.331.614
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-755.766
	<u>1.397.081</u>	<u>575.848</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.397.081</u>	<u>446.309</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.397 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 2.392 t.kr.		
11. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jytte Thisgaard

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-281027294990
Tidspunkt for underskrift: 29-09-2022 kl.: 09:31:12
Underskrevet med NemID

Jytte Thisgaard

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-281027294990
Tidspunkt for underskrift: 29-09-2022 kl.: 09:31:12
Underskrevet med NemID

Alexander Hardy Josef Müller Rasmuss...

Som Revisor NEM ID
RID: 1255072580640
Tidspunkt for underskrift: 30-09-2022 kl.: 08:53:49
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 0699c9mUnYq248466311

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.