

**Seawest Centerbygning ApS**  
**Vesterhavsvej 81, 6830 Nørre Nebel**

---

**Årsrapport for**  
**2015**

---

**CVR-nr. 29 94 03 04**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/4 2016

  
Bjarne Jensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegnin
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Seawest Centerbygning 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Nebel, den 8. februar 2016

**Direktion**



Bjarne Jensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Seawest Centerbygning ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Seawest Centerbygning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 8. februar 2016

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Alexander Rasmussen  
statsautoriseret revisor



Aage Brink Thomsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Seawest Centerbygning ApS Vesterhavsvej 81 6830 Nørre Nebel
	CVR-nr.: 29 94 03 04
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Bjarne Jensen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Modervirksomhed</b>	Dayz ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består af ejerskab af en centerbygning og udlejning af erhvervslejemål.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 7.329 t.kr. mod 7.395 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 2.661 t.kr. mod 2.056 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 Seawest Centerbygning 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Tekniske anlæg	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Seawest Centerbygning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 trinvis 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.329.161</b>	<b>7.394.969</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.042.692	-1.982.563
<b>Driftsresultat</b>	<b>5.286.469</b>	<b>5.412.406</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	118.488	386.766
Andre finansielle indtægter	7	2
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.857.109	-2.912.207
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.547.855</b>	<b>2.886.967</b>
2 Skat af årets resultat	-886.698	-831.339
<b>Årets resultat</b>	<b>2.661.157</b>	<b>2.055.628</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.661.157	2.055.628
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.661.157</b>	<b>2.055.628</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Produktionsanlæg og maskiner	2.645.007	1.842.150
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.006.300	1.182.319
3	Grunde og bygninger	58.608.435	59.034.576
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>62.259.742</u>	<u>62.059.045</u>
	Deposita	346.000	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>346.000</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>62.605.742</u></b>	<b><u>62.059.045</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	268.979	432.112
	Tilgodehavender i alt	<u>268.979</u>	<u>432.112</u>
	Likvide beholdninger	46.414	45.644
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>315.393</u></b>	<b><u>477.756</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>62.921.135</u></b>	<b><u>62.536.801</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	15.080.474	12.151.918
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>15.205.474</u></b>	<b><u>12.276.918</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	3.034.553	2.889.750
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.034.553</u></b>	<b><u>2.889.750</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	11.458.151	12.317.060
	Leasingforpligtelser	1.698.520	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.156.671</u>	<u>12.317.060</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.107.161	900.000
	Gæld til pengeinstitutter	470	180
	Gæld til tilknyttede virksomheder	28.685.223	32.151.750
	Anden gæld	1.731.583	2.001.143
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.524.437</u>	<u>35.053.073</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>44.681.108</u></b>	<b><u>47.370.133</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>62.921.135</u></b>	<b><u>62.536.801</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>9</b>	<b>Finansielle risici</b>		

## Noter

	2015	2014	
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.291.579	1.701.480	
Andre finansielle omkostninger	565.530	1.210.727	
	<b>1.857.109</b>	<b>2.912.207</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	741.895	687.495	
Regulering af udskudt skat	144.803	143.844	
	<b>886.698</b>	<b>831.339</b>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
	<b>Produktions- anlæg og maskiner</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris primo	9.271.425	6.217.540	61.966.040
Tilgang	1.730.000	513.389	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.001.425</b>	<b>6.730.929</b>	<b>61.966.040</b>
Af- og nedskrivninger primo	7.429.275	5.035.221	2.931.464
Årets afskrivninger	927.143	689.408	426.141
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>8.356.418</b>	<b>5.724.629</b>	<b>3.357.605</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.645.007</b>	<b>1.006.300</b>	<b>58.608.435</b>
Leasede aktiver indgår med en regnskabsmæssig værdi på	1.730.000		
		31/12 2015	31/12 2014
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000	
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	12.151.918	9.523.258
Årets overførte resultat	2.661.157	2.055.628
Renteswap	<u>267.399</u>	<u>573.032</u>
	<b><u>15.080.474</u></b>	<b><u>12.151.918</u></b>

## 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	896.294	7.855.950	12.354.445	13.217.060
Leasingforpligtelser	<u>210.867</u>	<u>860.911</u>	<u>1.909.387</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.107.161</u></b>	<b><u>8.716.861</u></b>	<b><u>14.263.832</u></b>	<b><u>13.217.060</u></b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.354 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 58.608 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 132.000 t.kr. til sikkerhed for søsterselskabers bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i Vesterhavsvej 81, 6830 Nørre Nebel, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør 53.588 t.kr.

## 8. Eventualposter Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for søsterselskabs realkreditlån, hvor restgælden pr. 31. december 2015 udgør 14.983 t.kr.

### Operationel leasing

Ud over finansielle leasingkontrakter har selskabet indgået en operationel leasingkontrakt med en årlig leasingydelse på 201 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 30 måneder og en restleasingydelse på 502 t.kr.



## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Dayz ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

### 9. Finansielle risici

#### Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 12.354 t.kr.. Renteswappen løber i hele lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.