

Sdr. Vissing Ejendomsinvest ApS

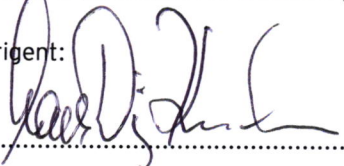
Energivej 5, 8740 Brædstrup

CVR-nr. 31 58 77 78

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2019

Dirigent:



.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sdr. Vissing Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

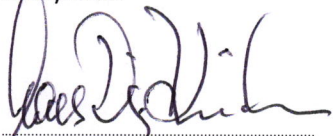
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 27. februar 2019
Direktion:



Claus Brandt Lewandowski
direktør

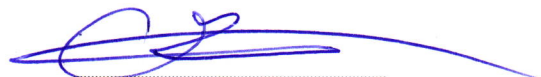
Bestyrelse:



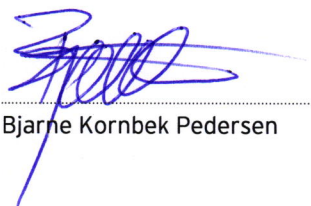
Lars Dige Knudsen
formand



Søren Jacobsen



Claus Brandt Lewandowski



Bjarne Kornbek Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sdr. Vissing Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sdr. Vissing Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

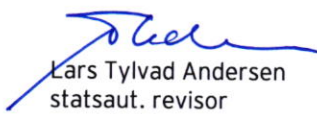
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 27. februar 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Tylvad Andersen
statsaut. revisor
mne8854



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Sdr. Vissing Ejendomsinvest ApS
Adresse, postnr., by	Energivej 5, 8740 Brædstrup
CVR-nr.	31 58 77 78
Stiftet	23. juni 2008
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
Bestyrelse	Lars Dige Knudsen, formand Søren Jacobsen Claus Brandt Lewandowski Bjarne Kornbek Pedersen
Direktion	Claus Brandt Lewandowski, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er investering i investeringsejendomme.

Virksomheden ejer en investeringsejendom, som er en forretningsejendom med 5 lejemål i Frederikshavn.

Ejendommen er anskaffet i 2008 og indkøbt som en anlægsinvestering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2017/18 udviser et underskud på 605 t.kr. mod et underskud på 529 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 3.146 t.kr. Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

For 2018/19 forventes en markant fremgang i virksomhedens resultat, blandt andet som følge af udløb af en renteswap, der hidtil har belastet resultatet negativt.

Derudover er ejendommen næsten fuldt udlejet, hvilket også bidrager positivt til resultatet.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Nettoomsætning	803.568	912.833
	Andre eksterne omkostninger	-271.779	-241.214
	Bruttoresultat	531.789	671.619
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-460.335	-477.294
	Resultat før finansielle poster	71.454	194.325
2	Finansielle omkostninger	-848.001	-871.753
	Resultat før skat	-776.547	-677.428
3	Skat af årets resultat	171.000	148.421
	Årets resultat	-605.547	-529.007
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-605.547	-529.007
		-605.547	-529.007

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	19.390.499	19.850.834
		<u>19.390.499</u>	<u>19.850.834</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.390.499</u>	<u>19.850.834</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	84.489	84.489
	Periodeafgrænsningsposter	14.044	26.616
		<u>98.533</u>	<u>111.105</u>
	Likvide beholdninger	0	16.182
	Omsætningsaktiver i alt	<u>98.533</u>	<u>127.287</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>19.489.032</u></u>	<u><u>19.978.121</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.021.219	3.145.981
	Egenkapital i alt	<u>3.146.219</u>	<u>3.270.981</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	751.000	787.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>751.000</u>	<u>787.000</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.086.300	8.979.124
		<u>8.086.300</u>	<u>8.979.124</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	917.000	920.000
	Gæld til banker	2.477.460	2.870.757
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.336	52.604
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.885.129	2.137.712
	Anden gæld	202.588	959.943
		<u>7.505.513</u>	<u>6.941.016</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.591.813</u>	<u>15.920.140</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>19.489.032</u></u>	<u><u>19.978.121</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	3.182.410	3.307.410
Overført via resultatdisponering	0	-529.007	-529.007
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	631.510	631.510
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-138.932	-138.932
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	3.145.981	3.270.981
Overført via resultatdisponering	0	-605.547	-605.547
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	615.785	615.785
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-135.000	-135.000
Egenkapital 30. september 2018	125.000	3.021.219	3.146.219

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sdr. Vissing Ejendomsinvest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

kr.	2017/18	2016/17
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	55.968	33.307
Andre finansielle omkostninger	792.033	838.446
	<u>848.001</u>	<u>871.753</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-223.421
Årets regulering af udskudt skat	-171.000	75.000
	<u>-171.000</u>	<u>-148.421</u>

Specificeres således:

Skat af årets resultat	-171.000	-148.421
Skat af egenkapitalbevægelser	135.000	138.932
	<u>-36.000</u>	<u>-9.489</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2017	23.978.298
Kostpris 30. september 2018	<u>23.978.298</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	4.127.464
Årets afskrivninger	460.335
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>4.587.799</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>19.390.499</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.547 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Lewandowski Holding ApS koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.003 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 19.390 t.kr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på 9.400 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for koncernens bankengagement med en samlet ramme på ca. 40 mio. kr. Pr. 30 september 2018 udgør koncernens bankgæld og garantier m.v. ca. 26 mio. kr.

Udover ovennævnte sikkerhedsstillelser har selskabet udstedt ulimiteret selvskyldnerkaution for koncernens bankengagement.

8 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed

Sdr. Vissing Holding ApS

Hjemsted

Vejle