

Sdr. Vissing Ejendomsinvest ApS

Energivej 5, 8740 Brædstrup

CVR-nr. 31 58 77 78



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16. december 2016

Som dirigent:



Henrik Higham Schlüter



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Sdr. Vissing Ejendomsinvest ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 16. december 2016
Direktion:



Claus Brandt Lewandowski

Bestyrelse:



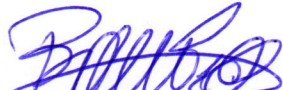
Henrik Higham Schlüter



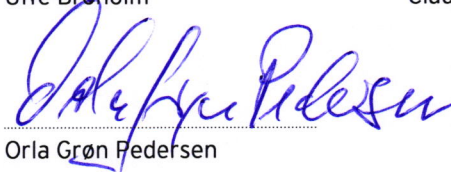
Uffe Broholm



Claus Brandt Lewandowski



Bjarne Kornbek Pedersen



Orla Grøn Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sdr. Vissing Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sdr. Vissing Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

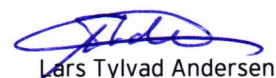
Konklusion

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

Vejle, den 16. december 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Tylvad Andersen
statsaut. revisor



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 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Henrik Higham Schlüter Uffe Broholm Claus Brandt Lewandowski Bjarne Kornbek Pedersen Orla Grøn Pedersen
Direktion	Claus Brandt Lewandowski
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Beretning

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

Virksomhedens omsætning i 2015/16 udgør 956.410 kr. mod 847.099 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015/16 udviser et underskud på 560.431 kr. og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 3.307.410 kr.

Selskabet har i 2015/16 modtaget et tilskud fra moderselskabet på 4,8 mio. kr.

Årets resultat er som forventet, idet der er flere tomme lejemål i ejendommen. Der er i 2015/16 udlejet yderligere et lejemål og det forventes, at der sker yderligere udlejning indenfor det næste år. Selskabet forventes ikke at få overskud for 2016/17.

Forventet udvikling

I 2016/17 forventes en fremgang i selskabets resultat. Der forventes fortsat behov for likviditetsmæssig støtte fra moderselskabet. Moderselskabet har tilkendegivet fortsat støtte.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Nettoomsætning	956.410	847.099
	Andre eksterne omkostninger	-303.205	-218.979
	Bruttoresultat	653.205	628.120
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-464.449	-460.168
	Resultat før finansielle poster	188.756	167.952
	Finansielle indtægter	35	0
2	Finansielle omkostninger	-908.101	-1.048.699
	Resultat før skat	-719.310	-880.747
3	Skat af årets resultat	158.879	211.511
	Årets resultat	-560.431	-669.236
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-560.431	-669.236
		-560.431	-669.236

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	20.328.128	20.706.948
		<u>20.328.128</u>	<u>20.706.948</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.328.128</u>	<u>20.706.948</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	27.216	26.260
		<u>27.216</u>	<u>26.260</u>
	Likvide beholdninger	<u>15.513</u>	<u>651.807</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>42.729</u>	<u>678.067</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>20.370.857</u></u>	<u><u>21.385.015</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.182.410	-1.457.041
	Egenkapital i alt	<u>3.307.410</u>	<u>-1.332.041</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	712.000	617.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>712.000</u>	<u>617.000</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.874.632	10.758.568
		<u>9.874.632</u>	<u>10.758.568</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	911.000	911.000
	Gæld til banker	3.266.095	3.661.794
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.206	10.588
	Gæld til tilknyttede virksomheder	574.007	4.655.588
	Anden gæld	1.650.507	2.102.518
		<u>6.476.815</u>	<u>11.341.488</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.351.447</u>	<u>22.100.056</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>20.370.857</u></u>	<u><u>21.385.015</u></u>

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

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2014	125.000	-1.213.441	-1.088.441
Årets resultat	0	-669.236	-669.236
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	556.386	556.386
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-130.750	-130.750
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	-1.457.041	-1.332.041
Koncerntilskud	0	4.800.000	4.800.000
Årets resultat	0	-560.431	-560.431
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	512.669	512.669
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-112.787	-112.787
Egenkapital 30. september 2016	125.000	3.182.410	3.307.410

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sdr. Vissing Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 på materielle anlægsaktiver

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 indtægter og omkostninger

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

Skat

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

kr.	2015/16	2014/15
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	141.165	108.174
Andre finansielle omkostninger	766.936	940.525
	<u>908.101</u>	<u>1.048.699</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-253.879	-289.511
Årets regulering af udskudt skat	95.000	78.000
	<u>-158.879</u>	<u>-211.511</u>
kr.	2015/16	2014/15
Specificeres således:		
Skat af årets resultat	-158.879	-211.511
Skat af egenkapitalbevægelser	112.787	130.750
	<u>-46.092</u>	<u>-80.761</u>

Beregnet skat af årets resultat indeholder modtaget skatterefusion mellem sambeskattede virksomheder på 141 tkr.

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2015	23.892.669
Tilgang i årets løb	85.629
Kostpris 30. september 2016	<u>23.978.298</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	3.185.721
Årets afskrivninger	464.449
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>3.650.170</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>20.328.128</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 6.396 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 2015 - 30. september 2016

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.953 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 20.328 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 9.400 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

8 Nærtstående parter

Sdr. Vissing Ejendomsinvest ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed

Lewandowski Holding ApS

Hjemsted

Vejle