

Sylvester Invest ApS
CVR-nr. 35390227
Profilvej 20
6000 Kolding

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.12.2016

Dirigent

Navn: Tom Sylvester

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sylvester Invest ApS
Profilvej 20
6000 Kolding

CVR-nr.: 35390227

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Ole Sylvester
Tom Sylvester

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Sylvester Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 19.12.2016

Direktion

Ole Sylvester

Tom Sylvester

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sylvester Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sylvester Invest ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 19.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Skovgaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens aktivitet består i udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning periodiseres over lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tilæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		374.142	374.489
Af- og nedskrivninger	1	<u>(147.027)</u>	<u>(138.000)</u>
Driftsresultat		227.115	236.489
Andre finansielle omkostninger		<u>(110.369)</u>	<u>(113.406)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		116.746	123.083
Skat af ordinært resultat	2	<u>(25.045)</u>	<u>(28.925)</u>
Årets resultat		<u>91.701</u>	<u>94.158</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>91.701</u>	<u>94.158</u>
		<u>91.701</u>	<u>94.158</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		4.267.085	4.142.542
Materielle anlægsaktiver	3	4.267.085	4.142.542
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	15.750
Finansielle anlægsaktiver		0	15.750
Anlægsaktiver		4.267.085	4.158.292
Andre tilgodehavender		26.387	21.589
Tilgodehavende selskabsskat		8.000	0
Periodeafgrænsningsposter		16.124	18.112
Tilgodehavender		50.511	39.701
Omsætningsaktiver		50.511	39.701
Aktiver		4.317.596	4.197.993

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		<u>256.457</u>	<u>164.756</u>
Egenkapital		<u>356.457</u>	<u>264.756</u>
Udskudt skat		<u>45.521</u>	<u>20.472</u>
Hensatte forpligtelser		<u>45.521</u>	<u>20.472</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.839.124	1.957.461
Bankgæld		<u>0</u>	<u>519.950</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.839.124</u>	<u>2.477.411</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	118.399	278.000
Bankgæld		757.120	218.944
Skyldig selskabsskat		0	34.500
Anden gæld		<u>1.200.975</u>	<u>903.910</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.076.494</u>	<u>1.435.354</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.915.618</u>	<u>3.912.765</u>
Passiver		<u>4.317.596</u>	<u>4.197.993</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	164.756	264.756
Årets resultat	0	91.701	91.701
Egenkapital ultimo	100.000	256.457	356.457

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>		
1. Af- og nedskrivninger				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	147.027	138.000		
	<u>147.027</u>	<u>138.000</u>		
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>		
2. Skat af ordinært resultat				
Ændring af udskudt skat	26.033	28.925		
Regulering vedrørende tidligere år	341	0		
Effekt af ændrede skattesatser	(1.329)	0		
	<u>25.045</u>	<u>28.925</u>		
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>		
3. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		4.453.042		
Tilgange		271.570		
Kostpris ultimo		<u>4.724.612</u>		
Af- og nedskrivninger primo		(310.500)		
Årets afskrivninger		(147.027)		
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(457.527)</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>4.267.085</u>		
	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	118.000	118.399	1.839.124	1.359.604
Bankgæld	160.000	0	0	0
	<u>278.000</u>	<u>118.399</u>	<u>1.839.124</u>	<u>1.359.604</u>

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankengagement med Handelsfirmaet Sylvester ApS samt Sylvester Export A/S. Bankgæld i Handelsfirmaet Sylvester ApS og Sylvester Export A/S udgør 6.567 t.kr. pr. 30.09.2016.

Selskabets bankforbindelse har afgivet garanti overfor selskabets realkreditinstitut. Garantien beløber sig til 1.008 t.kr. pr. 30.09.2016. Selskabet står regres herfor.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 1.500 t.kr. i ejendommen. Ejerpantebrevet ligger tillige til sikkerhed for bankengagement med Handelsfirmaet Sylvester ApS samt Sylvester Export A/S. Bankgæld i Handelsfirmaet Sylvester ApS samt Sylvester Export A/S udgør 6.567 t.kr. pr. 30.09.2016.