



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birkemose Allé 39  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SYDJYSK EJENDOMSINVEST APS**  
**STRANDVEJEN 34A, 6000 KOLDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. juni 2016

---

Ole Bjørn Christensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sydjysk Ejendomsinvest ApS Strandvejen 34A 6000 Kolding
	CVR-nr.: 35 39 21 65 Stiftet: 2. juli 2013 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Bjørn Christensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Sydjysk Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 21. juni 2016

Direktion

---

Ole Bjørn Christensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Sydjysk Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Sydjysk Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Kolding, den 21. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning og investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er præget af engangsomkostninger.

Det er ledelsens forventning, at der for 2016 og fremadrettet kan skabes positiv indtjening og cashflow. Det forventes at selskabets finansielle situation stille og roligt forbedres via driften af virksomheden, herunder at kapitalen vil blive reetableret via selskabets indtjening de kommende år. Ledelsens handlingsplaner og forventninger gør at årsregnskabet aflægges under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sydjysk Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50%

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.

**BALANCEN****Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Skyldig skat og udskudt skat**

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		-29.869	-15
Af- og nedskrivninger.....		-12.125	-7
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		-41.994	-22
Finansielle omkostninger.....		-11.087	-8
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		-53.081	-30
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		-53.081	-30
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-53.081	-30
<b>I ALT</b> .....		-53.081	-30

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		1.422.839	1.425
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>1.422.839</b>	<b>1.425</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		4	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>4</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.422.843</b>	<b>1.425</b>
Andre tilgodehavender.....		6.846	18
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>6.846</b>	<b>18</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.846</b>	<b>18</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.429.689</b>	<b>1.443</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		-83.384	-30
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>-3.384</b>	<b>50</b>
Kreditinstitutter.....		940.000	940
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	940.000	940
Anden gæld.....		493.073	453
Kortfristede gældsforpligtelser.....		493.073	453
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.433.073</b>	<b>1.393</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.429.689</b>	<b>1.443</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
		Grunde og bygninger	
Tilgang .....		1.441.920	
Kostpris 31. december 2015.....		1.441.920	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		6.956	
Årets afskrivninger .....		12.125	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		19.081	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>1.422.839</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>2</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	-30.303	49.697
Forslag til årets resultatdisponering.....		-53.081	-53.081
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>80.000</b>	<b>-83.384</b>	<b>-3.384</b>
Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Kreditinstitutter.....	940.000	940.000	0
	<b>940.000</b>	<b>940.000</b>	<b>0</b>
			Restgæld efter 5 år
			780.000
			780.000
 <b>Eventualposter mv.</b>			 <b>4</b>
Ej aktiveret udskudt skatteaktiv udgør 10 t.kr. pr. 31. december 2015.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 940 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger hvis bogførte værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.175 t.kr.			
 <b>Usikkerhed ved going concern</b>			 <b>6</b>
Det er ledelsens forventning, at der for 2016 og fremadrettet kan skabes positiv indtjening og cashflow. Det forventes at selskabets finansielle situation stille og roligt forbedres via driften af virksomheden, herunder at kapitalen vil blive reetableret via selskabets indtjening de kommende år. Ledelsens handlingsplaner og forventninger gør at årsregnskabet aflægges under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.			