

SKARVEN INVEST APS

CVR-NR. 29 17 55 27

ÅRSRAPPORT 2015

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

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 2

Ledelsens beretning

Selskabsoplysninger 3

Beretning 4

Årsregnskab

Regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Skarven Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Selskabets årsrapport for næste regnskabsår vil derfor ikke være revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 10. juni 2016

Direktion

Finn Andersen

Peter Henrik Sørensen Bangsbo

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skarven Invest ApS
Hundige Strandvej 212c
2670 Greve

CVR-nr. 29 17 55 27

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Hjemstedskommune: Greve

Direktion

Peter Henrik Sørensen Bangsbo
Finn Andersen

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom samt investering i værdipapirer og alt dermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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. 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 anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Omsætning

Omsætning omfatter indtægter ved udlejning af selskabets ejendomme, nettofortjeneste ved salg af ejendomme, øvrige indtægter samt dagsværdiregulering.

Dagsværdiregulering omfatter værdiregulering af selskabets investeringsejendomme samt gældsposter knyttet hertil til dagsværdi. Dagsværdiregulering omfatter tillige tilbageførte værdireguleringer på afhændede ejendomme.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendomme, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, kontoromkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter, rentekomkostninger og kursreguleringer.

Regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelsen af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje, deposita og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen. Derudover tages der højde for de forventede renoverings- og forbedringsarbejder samt eventuelle konsekvenser for fremtidige indtægter og omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Reguleringer af investeringsejendommenes værdi indregnes netto under omsætningen.

Aktiver med en anskaffessum under 10.000 kr. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

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

Gæld kreditinstitutter

Gæld realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Bruttofortjeneste	-185.913	104.676
Resultat af primær drift	-185.913	104.676
Finansielle indtægter	1.102.338	1.357.405
Finansielle omkostninger	-314.547	-360.835
Resultat før skat	601.878	1.101.246
Skat af årets resultat	-90.205	-204.152
Årets resultat	511.673	897.094

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	511.673	897.094
	511.673	897.094

Information om ekstraordinært udbytte efter regnskabsårets udløb

Ekstraordinært udbytte	03-01-2016	1.400.000
------------------------	------------	-----------

Balance 31. december**Aktiver**

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		DKK	DKK
Andre tilgodehavender		123.779	136.530
Skatteaktiv		0	79.000
Tilgodehavender		<u>123.779</u>	<u>215.530</u>
Likvide beholdninger og værdipapirer		<u>10.870.457</u>	<u>11.367.060</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.994.236</u>	<u>11.582.590</u>
Aktiver		<u>10.994.236</u>	<u>11.582.590</u>

Balance 31. december**Passiver**

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		DKK	DKK
Selskabskapital	1	1.145.000	1.145.000
Overført resultat		1.462.581	1.950.908
Egenkapital		<u>2.607.581</u>	<u>3.095.908</u>
Kreditinstitutter		8.340.682	8.426.682
Selskabsskat		45.973	60.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.386.655</u>	<u>8.486.682</u>
Gældsforpligtelser		<u>8.386.655</u>	<u>8.486.682</u>
Passiver		<u>10.994.236</u>	<u>11.582.590</u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	2		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.145.000	1.950.908	3.095.908
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	511.673	511.673
Egenkapital 31. december	1.145.000	1.462.581	2.607.581

Noter til passiver

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Selskabskapital		
Selskabskapitalen består af:		
Kapitalandele fordelt à kr. 1.000 eller multipla heraf	1.145.000	1.145.000
	<u>1.145.000</u>	<u>1.145.000</u>

Selskabskapitalen er i 2013 ændret fra DKK 1.000.000 til DKK 1.145.000.

2 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

For gæld til kreditinstitutter er stillet sikkerhed i værdipapirdepot.