

SKARVEN INVEST APS

CVR-NR. 29 17 55 27

ÅRSRAPPORT 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. maj 2017

Dirigent

Finn Andersen

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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 2016 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. maj 2017

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

Selskabet var i starten af året ramt af en markant nedtur på de finansielle markeder. Ledelsen handlede derefter og måtte derfor den 24. januar 2016 nedsætte selskabskapitalen og realisere tab på værdipapirer.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling. Der henvises i øvrigt til omtalen i note 2.

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2017.

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 anskaffelsessum 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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Bruttofortjeneste		-87.840	-185.913
Resultat af primær drift		-87.840	-185.913
Finansielle indtægter		5.214	1.102.338
Finansielle omkostninger		-1.069.582	-314.547
Resultat før skat		-1.152.208	601.878
Skat af årets resultat		270.767	-90.205
Årets resultat		-881.441	511.673

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering
Overført resultat

-881.441	511.673
-881.441	511.673

Balance 31. december**Aktiver**

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		DKK	DKK
Andre tilgodehavender		106.029	123.779
Skatteaktiv		270.767	0
Tilgodehavender		<u>376.796</u>	<u>123.779</u>
Likvide beholdninger og værdipapirer		<u>0</u>	<u>10.870.457</u>
Omsætningsaktiver		<u>376.796</u>	<u>10.994.236</u>
Aktiver		<u>376.796</u>	<u>10.994.236</u>

Balance 31. december**Passiver**

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Selskabskapital	1	103.000	1.145.000
Overført resultat		223.140	1.462.581
Egenkapital		326.140	2.607.581
Kreditinstitutter		683	8.340.682
Selskabsskat		45.973	45.973
Kortfristede gældsforpligtelser		50.656	8.386.655
Gældsforpligtelser		50.656	8.386.655
Passiver		376.796	10.994.236
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	2		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.145.000	1.462.581	2.607.581
Udbetalt ekstraordinært udbytte 3. januar	0	-1.400.000	-1.400.000
Kapitalnedsættelse 24. januar	-1.042.000	1.042.000	0
Årets resultat	0	-881.441	-881.441
Egenkapital 31. december	103.000	223.140	326.140

Noter til passiver

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
1 Selskabskapital		
Selskabskapitalen består af:		
Kapitalandele fordelt à kr. 1.000 eller multipla heraf	103.000	1.145.000
	<u>103.000</u>	<u>1.145.000</u>

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

Selskabskapitalen er i 2016 ændret fra DKK 1.145.000 til DKK 103.000.

2 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet er part i en tvist med en kapitalejer. Det er ledelsens vurdering, at Retten imødekommer selskabets synspunkter, så selskabet vil have et betydeligt tilgodehavende. Beløbet kan dog ikke p.t. opgøres endeligt og opfylder derfor ikke kriterierne for indregning i årsrapporten.