

Snedkervej 8 ApS

c/o Ingvard Christensen, Østergade 17, 2., 6800 Varde

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 30 61 59 80

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/05-12



Niels Ingvard Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Snedkervej 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 23. marts 2016

Direktion


Knud Johansson

Bestyrelse


Knud Johansson


Niels Ingvar Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Snedkervej 8 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Snedkervej 8 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

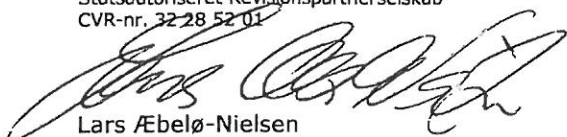
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Esbjerg, den 23. marts 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Snedkervej 8 ApS
c/o Ingvard Christensen
Østergade 17, 2.
6800 Varde

CVR-nr.: 30 61 59 80
Stiftet: 18. juni 2007
Hjemsted: Varde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. regnskabsår

Bestyrelse

Knud Johansson
Niels Ingvard Christensen

Direktion

Knud Johansson

Revision

Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er køb og salg af fast ejendom samt udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen indregnes efter en afkastbaseret model med et afkast på 8 % p.a. Lejekontrakterne har korte opsigelsesfrister, hvorfor det kan være vanskeligt at lave en præcis afkastberegning på denne del af ejendommen. Selskabet har valgt at indregne ejendommen til 8,1 mio. kr. svarende til den værdi.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En ændring af afkastkravet med +-1 %-point vil betyde, at investeringsejendommens værdi ændrer sig med ca +-1 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 261.676 mod -291.621 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Snedkervej 8 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	608.222	435.943
Værdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	-200.000
Resultat før finansielle poster	408.222	235.943
Øvrige finansielle omkostninger	-96.006	-221.704
Resultat før skat	312.216	14.239
1 Skat af årets resultat	-50.540	-305.860
Årets resultat	261.676	-291.621
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	261.676	0
Disponeret fra overført resultat	0	-291.621
Disponeret i alt	261.676	-291.621

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	8.100.000	8.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	8.100.000	8.300.000
Anlægsaktiver i alt	8.100.000	8.300.000
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	8.532	8.473
Tilgodehavender i alt	8.532	8.473
Andre værdipapirer og kapitalandele	420.601	0
Værdipapirer i alt	420.601	0
Omsætningsaktiver i alt	429.133	8.473
Aktiver i alt	8.529.133	8.308.473

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	126.000	126.000
4 Overført resultat	-27.287	-288.963
Egenkapital i alt	<u>98.713</u>	<u>-162.963</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	356.400	305.860
Hensatte forpligtelser i alt	<u>356.400</u>	<u>305.860</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	5.311.089	5.488.985
Deposita	134.582	134.582
Gæld til associerede virksomheder	2.116.000	2.116.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.561.671</u>	<u>7.739.567</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	265.004	311.015
Gæld til pengeinstitutter	153.304	40.048
Anden gæld	94.041	74.946
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>512.349</u>	<u>426.009</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.074.020</u>	<u>8.165.576</u>
Passiver i alt	<u>8.529.133</u>	<u>8.308.473</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	50.540	305.860
	50.540	305.860
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	9.672.553	9.672.553
Kostpris ultimo	9.672.553	9.672.553
Regulering til dagsværdi primo	-1.372.553	-1.172.553
Årets regulering til dagsværdi	-200.000	-200.000
Regulering til dagsværdi ultimo	-1.572.553	-1.372.553
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.100.000	8.300.000
<p>Investeringsejendommen indregnes efter en afkastbaseret model med et afkast på 8 % p.a. Lejekontrakterne har korte opsigelsesfrister, hvorfor det kan være vanskeligt at lave en præcis afkastberegning på denne del af ejendommen. Selskabet har valgt at indregne ejendommen til 8,1 mio. kr. svarende til den værdi.</p> <p>Følsomhedsanalyse: Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En ændring af afkastkravet med +-1 %-point vil betyde, at investeringsejendommens værdi ændrer sig med ca +-1 mio. kr.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	126.000	126.000
	126.000	126.000
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	-288.963	2.658
Årets overførte overskud	261.676	-291.621
	-27.287	-288.963

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.576.093	5.800.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-265.004</u>	<u>-311.015</u>
	<u>5.311.089</u>	<u>5.488.985</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.277.972</u>	<u>3.721.738</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.576 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.100 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.600 t.kr til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

Kapitalejerne har i tilfælde af selskabets eventuelle betalingsstandsning, konkurs eller anden rådighedsindskrænkning vedrørende sin formue afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for selskabets andre kreditorer.