

## **Skotte Ejendomme ApS**

**Nykøbingvej 8**

**4990 Sakskøbing**

CVR-nr. 30 72 84 91

### **Årsrapport 2015**

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 17/4 2016

---

Mogens Anders Skotte  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

**Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Skotte Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 11. april 2016

**Direktion**

Mogens Anders Skotte  
direktør

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### *Til kapitalejeren i Skotte Ejendomme ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for Skotte Ejendomme 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

### **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.

Vordingborg, den 11. april 2016

### **RSM plus P/S**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Allan Erik Nielsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Skotte Ejendomme ApS Nykøbingvej 8 4990 Saksøbing CVR-nr.: 30 72 84 91 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Guldborgsund
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er at eje og handle med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.
<b>Direktion</b>	Mogens Anders Skotte, direktør
<b>Revision</b>	RSM plus P/S Statsautoriserede revisorer Algade 76, 1. 4760 Vordingborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skotte Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	3 - 50 år	0 - 3 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Pantebrevs- og obligationsbeholdning, der omfatter pantebreve og obligationer, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevens resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.020.000	1.020.000
Andre eksterne omkostninger		<u>-144.048</u>	<u>-208.470</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>875.952</b>	<b>811.530</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-249.924</u>	<u>-251.921</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>626.028</b>	<b>559.609</b>
Finansielle indtægter	1	74.492	132.515
Finansielle omkostninger	2	<u>-182.768</u>	<u>-202.934</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>517.752</b>	<b>489.190</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-123.697</u>	<u>-6.777</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>394.055</u></b>	<b><u>482.413</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		250.000	250.000
Overført resultat		<u>144.055</u>	<u>232.413</u>
		<b><u>394.055</u></b>	<b><u>482.413</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Grunde og bygninger		<u>7.913.763</u>	<u>8.163.687</u>
		<u>7.913.763</u>	<u>8.163.687</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>4.575</u>	<u>4.575</u>
		<u>4.575</u>	<u>4.575</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.918.338</b></u>	<u><b>8.168.262</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>318.750</u>	<u>318.750</u>
		<u>318.750</u>	<u>318.750</u>
<b>Værdipapirer</b>			
Værdipapirer		<u>1.136.017</u>	<u>1.205.512</u>
		<u>1.136.017</u>	<u>1.205.512</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>458.192</u>	<u>296.243</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.912.959</b></u>	<u><b>1.820.505</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>9.831.297</b></u>	<u><b>9.988.767</b></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	5		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.066.481	2.922.426
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	250.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.441.481</b>	<b>3.297.426</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelse til udskudt skat	6	1.017.420	1.014.349
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.017.420</b>	<b>1.014.349</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		4.234.674	4.679.110
		4.234.674	4.679.110
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		439.000	434.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		364.534	277.618
Selskabsskat/ Sambeskatningsbidrag		124.969	124.983
Anden gæld		209.219	161.281
		1.137.722	997.882
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.372.396</b>	<b>5.676.992</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b>9.831.297</b>	<b>9.988.767</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	74.492	68.285
Kursreguleringer	<u>0</u>	<u>64.230</u>
	<b><u>74.492</u></b>	<b><u>132.515</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.933	7.924
Andre finansielle omkostninger	97.996	116.617
Kursreguleringer omkostninger	69.496	70.764
Rentetillæg selskabsskat	<u>4.343</u>	<u>7.629</u>
	<b><u>182.768</u></b>	<b><u>202.934</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	120.626	119.487
Årets udskudte skat	3.071	-115.006
Ændring i skatteprocent	<u>0</u>	<u>2.296</u>
	<b><u>123.697</u></b>	<b><u>6.777</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2015		<u>14.198.982</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>14.198.982</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		6.035.295
Årets afskrivninger		<u>249.924</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>6.285.219</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>7.913.763</u></b>

## Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	2.922.426	250.000	3.297.426
Betalt udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	394.055	0	394.055
Foreslået udbytte	0	-250.000	250.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>3.066.481</b>	<b>250.000</b>	<b>3.441.481</b>

## 6 Hensættelse til udskudt skat

	2015 kr.	2014 kr.
Materielle anlægsaktiver	1.017.420	1.014.349
	<b>1.017.420</b>	<b>1.014.349</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.113.110	4.673.674	439.000	2.426.000
	<b>5.113.110</b>	<b>4.673.674</b>	<b>439.000</b>	<b>2.426.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 8 Eventualposter mv.

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 87 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.674, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 7.914.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.818 i ovenstående grunde og bygninger, heraf er ejerpantebreve for t.kr. 4.818 i selskabets egen besiddelse.