

Skjern Erhvervsejendomme ApS

Sandagervej 10, 7400 Herning

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 32 57 13 36

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

Jan Sandahl Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Skjern Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. maj 2016

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Skjern Erhvervsejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skjern Erhvervsejendomme 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.

Skjern, den 30. maj 2016

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 56 05 09

Jacob Hall
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skjern Erhvervsejendomme ApS
Sandagervej 10
7400 Herning

CVR-nr.: 32 57 13 36
Stiftet: 29. oktober 2009
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
6. regnskabsår

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Revision

Martinsen Ringkøbing-Skjern
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 130
6900 Skjern

Bankforbindelse

Skjern Bank, Kongensgade 58, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt forandres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er der anvendt et afkastkrav svarende til ledelsens forventninger. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 490.141 kr. mod 875.495 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 246.792 kr. mod 40.938 kr. sidste år.

Ovenstående resultat er positivt påvirket med 250.839 kr. af, at selskabet optager realkreditlån til kursværdi. Baggrunden for denne regulering er, at selskabet i stor grad har valgt at afdække realkredit-lånene med fastforrentede lån, som grundet den nuværende markedssituation har gjort, at kursen har udviklet sig positivt i år. Gæld til realkreditinstitutter er 31. december forhøjet med 617.300 kr. grundet opskrivningen til kursværdien.

Selskabets strategi er at fastholde disse lån indtil udløb og forventer derfor ikke, at de samlede kurstab vil have indvirkning på afkastet af selskabets investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skjern Erhvervsejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og distribution samt administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt realiserede og urealiserede kursavance og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skjern Erhvervsejendomme ApS forholdsæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

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 | 490.141 | 875.495 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 53.646 | 0 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | <u>250.839</u> | <u>-286.116</u> |
| Resultat før finansielle poster | 794.626 | 589.379 |
| Andre finansielle indtægter | 185 | 255 |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>-697.878</u> | <u>-536.979</u> |
| Resultat før skat | 96.933 | 52.655 |
| 1 Skat af årets resultat | <u>149.859</u> | <u>-11.717</u> |
| Årets resultat | <u>246.792</u> | <u>40.938</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | <u>246.792</u> | <u>40.938</u> |
| Disponeret i alt | <u>246.792</u> | <u>40.938</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 Investeringsejendomme | | 18.033.428 | 20.500.169 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>18.033.428</u> | <u>20.500.169</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>18.033.428</u> | <u>20.500.169</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 67.246 | 128.267 |
| Andre tilgodehavender | | 5.463 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 28.775 | 38.107 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>101.484</u> | <u>166.374</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>0</u> | <u>73.347</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>101.484</u> | <u>239.721</u> |
| Aktiver i alt | | <u>18.134.912</u> | <u>20.739.890</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| 3 | Virksomhedskapital | 400.000 | 400.000 |
| 3 | Overført resultat | 1.494.195 | 1.247.403 |
| | Egenkapital i alt | <u>1.894.195</u> | <u>1.647.403</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| 4 | Hensættelser til udskudt skat | 23.941 | 173.800 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>23.941</u> | <u>173.800</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Ansvarlig lånekapital | 1.800.000 | 1.800.000 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 10.681.861 | 12.615.188 |
| | Kreditinstitutter i øvrigt | 2.612.471 | 3.382.677 |
| | Deposita | 430.423 | 461.111 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>15.524.755</u> | <u>18.258.976</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 118.000 | 117.556 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 459.695 | 380.408 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 89.327 | 53.689 |
| | Anden gæld | 24.999 | 108.058 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>692.021</u> | <u>659.711</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>16.216.776</u> | <u>18.918.687</u> |
| | Passiver i alt | <u>18.134.912</u> | <u>20.739.890</u> |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 Nærtstående parter**

Noter

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | -149.859 | 11.717 |
| | -149.859 | 11.717 |
| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 22.502.879 | 21.013.036 |
| Tilgang i årets løb | 479.613 | 1.489.843 |
| Afgang i årets løb | -2.946.354 | 0 |
| Kostpris 31. december 2015 | 20.036.138 | 22.502.879 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2015 | -2.002.710 | -2.750.000 |
| Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi | 0 | 747.290 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2015 | -2.002.710 | -2.002.710 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 18.033.428 | 20.500.169 |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

3. Egenkapital

| | <u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u> | <u>Overført</u> <u>resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 400.000 | 1.247.403 | 1.647.403 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>246.792</u> | <u>246.792</u> |
| Egenkapital 31. december 2015 | <u>400.000</u> | <u>1.494.195</u> | <u>1.894.195</u> |

Anpartskapitalen består af 400.000 anparter á nominelt 1 kr.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været nogen bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|--|----------------------|-----------------------|
| 4. Hensættelser til udskudt skat | | |
| Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015 | 173.800 | 173.800 |
| Udskudt skat af årets resultat | <u>-149.859</u> | <u>0</u> |
| | <u>23.941</u> | <u>173.800</u> |

5. Gældsforpligtelser

| | <u>Afdrag</u> <u>første år</u> | <u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2015</u> | <u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2014</u> |
|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|--|
| Ansvarlig lånekapital | 0 | 1.800.000 | 1.800.000 | 1.800.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 118.000 | 10.094.525 | 10.799.860 | 12.732.744 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 0 | 0 | 2.612.471 | 3.382.677 |
| Deposita | <u>0</u> | <u>430.423</u> | <u>430.423</u> | <u>461.111</u> |
| | <u>118.000</u> | <u>12.324.948</u> | <u>15.642.754</u> | <u>18.376.532</u> |

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og pengeinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 18.033 t.kr.

7. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

M.L.N. Invest Holding ApS, Ahornsvinget 26, Nr. Felding, 7500 Holstebro

Thygesen Holding ApS, Præstegårdsvej 4, 6900 Skjern

Ejendomsselskabet Midtjylland ApS, Sandagervej 10, 7400 Herning