

Skarehus DK A/S
Alrøvej 396
8300 Odder

CVR-nr.: 32574319

Årsrapport for 2016/2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16. november 2017



Thomas Jørgensen
Dirigent

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Skarehus DK AVS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 16. november 2017

Direktion



Thomas Jørgensen

Bestyrelse

Anne-Grethe Skare
Formand



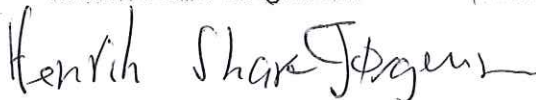
Thomas Jørgensen



Lin Skare Jørgensen



Henrik Skare Jørgensen



Mai Skare Jørgensen



Evan Herrig



Mikkel Skare Jørgensen



Til den daglige ledelse i Skarehus DK A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Skarehus DK A/S for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Daugård, den 16. november 2017

RID REVISION,
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 30 70 79 07

Karen Hansen Lyse
Registreret Revisor
FSR - danske revisorer

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. En ændring i afkastkravet medfører en ændring i værdien af selskabets ejendomme. Hvis afkastkravet stiger med 1% falder ejendommenes værdi med kr. 1.060.893. Hvis afkastkravet falder 1% stiger ejendommenes værdi med kr. 1.414.524.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet, og der forventes overskud i regnskabsåret 2017/2018.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for Skarehus DK A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser vedrørende regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Denne vurdering har ikke medført ændringer i årsrapporten for 2016/2017.

Endvidere er klassifikationen af værdipapirer ændret fra at være anlægsaktiver til at være omsætningsaktiver, og deposita er ændret fra at være langfristede gældsforpligtelser til at være kortfristede gældsforpligtelser. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ændringerne medfører ingen ændringer i resultat eller egenkapital, men der er sket forskydning mellem anlægsaktiver og omsætningsaktiver, således at anlægsaktiver er henholdsvis kr. 2.088.071 mindre pr. 30/6 2016 og kr. 129.013 mindre pr. 30/6 2017, mens omsætningsaktiverne er tilsvarende større. Ligeledes er langfristede gældsforpligtelser henholdsvis kr. 117.660 mindre pr. 30/6 2016 og kr. 135.660 mindre pr. 30/6 2017, mens kortfristede gældsforpligtelser er tilsvarende større.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav, som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af handelsvarer, andre driftsindtægter, investeringsejendommenes driftsomkostninger, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Derudover omfatter nettoomsætning også salg af biler og indregnes i resultatopgørelsen i takt med at levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, udbytte fra andre værdipapirer og kapitalandele, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for bolig og erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under

hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7%. Der er ikke ved beregningen taget højde for eventuel tomgang eller inflation.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Andre anlæg

Andre anlæg, driftsmateriel samt inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Selskabsskat 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JULI TIL 30. JUNI

	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste	400.224	322.787
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	-6.706
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	400.224	316.081
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.829	-486.621
Driftsresultat	396.395	-170.540
Andre finansielle indtægter	501.035	77.556
Andre finansielle omkostninger	-81.277	-589.392
Resultat før skat	816.153	-682.376
Skat af årets resultat.....	-217.294	150.377
Årets resultat	598.859	-531.999
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overført resultat.....	-401.141	-531.999
Disponeret i alt	598.859	-531.999

AKTIVER

	2017	2016
Investeringsejendomme.....	8.842.803	8.256.286
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	9.928
Materielle anlægsaktiver	8.842.803	8.266.214
Anlægsaktiver	8.842.803	8.266.214
Råvarer og hjælpematerialer	339.604	428.073
Varebeholdninger	339.604	428.073
Selskabsskat	16.825	16.192
Andre tilgodehavender.....	0	19.935
Udskudt skatteaktiv.....	0	80.696
Tilgodehavender	16.825	116.823
Andre værdipapirer og kapitalandele	129.013	2.088.071
Værdipapirer og kapitalandele.....	129.013	2.088.071
Likvide beholdninger.....	4.216.228	1.894.808
Omsætningsaktiver	4.701.670	4.527.775
Aktiver	13.544.473	12.793.989

PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	8.918.563	9.319.704
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	1.000.000	0
1 Egenkapital	10.418.563	9.819.704
Hensættelse til udskudt skat.....	136.598	0
Hensatte forpligtelser	136.598	0
Prioritetsgæld	2.183.366	2.299.000
2 Langfristede gældsforpligtelser	2.183.366	2.299.000
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	115.634	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.500	26.000
Anden gæld	195.690	173.536
Periodeafgrænsningsposter.....	6.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	472.122	475.749
Kortfristede gældsforpligtelser	805.946	675.285
Gældsforpligtelser	2.989.312	2.974.285
Passiver.....	13.544.473	12.793.989
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	9.319.704	-401.141	8.918.563
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	1.000.000	1.000.000
	<u>9.819.704</u>	<u>598.859</u>	<u>10.418.563</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.299.000	2.299.000	115.634	1.564.373
	<u>2.299.000</u>	<u>2.299.000</u>	<u>115.634</u>	<u>1.564.373</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld til Nykredit kr. 2.299.000. er der udstedt ejerpantebrev i ejendommen Ormhøjgårdvej 16, 8700 Horsens, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør kr. 5.222.803.