

SKAGENS EJENDOMME ApS

Fabrikvej 11
8800 Viborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

28/04/2016

Henning Benny Hangaard Filbert
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	10
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SKAGENS EJENDOMME ApS

Fabrikvej 11

8800 Viborg

Telefonnummer: 26433170

CVR-nr: 35667083

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

RevisorREVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED

Søndergade 1, 2 th

8620 Kjellerup

DK Danmark

CVR-nr: 30905652

P-enhed: 1013665741

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for selskabet Skagens Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Jeg indstiller årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 25/04/2016

Direktion

Henning Filbert

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i SKAGENS EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SKAGENS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kjellerup, 25/04/2016

Ib Rohde
registreret revisor
REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED
CVR: 30905652

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som året før og vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Indtægterne fra salg af varer og ydelser medtages i det år, hvor levering har fundet sted.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger og låneomkostninger. Endvidere indgår rentetillæg og – fradrag vedrørende selskabsskat.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, er indregnet i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat er indregnet i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat er indregnet med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der er dog ikke indregnet udskudt skat af eventu-el fortjeneste på anparter jf. aktieavancebeskatningsloven.

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, Holdingselskabet 2014 ApS og 2 søsterselskaber, HF Viborg Invest ApS og Ejendomsselskabet Frederikshavn ApS.

Balance

ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommene måles individuelt ved anvendelse af vurdering fra ekstern vurderingsmand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

OMSÆTNINGSAKTIVER

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

PASSIVER

Egenkapital og udbytte

Foreslået udbytte indregnes ikke som en gældsforpligtelse og indgår derfor i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser er indregnet ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Realkreditgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes herefter til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på afslutningstidspunktet. Værdireguleringer af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser i øvrigt er indregnet og målt til nominal restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		65.158	-8.170
Personaleomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		65.158	-8.170
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.068.968	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		4.262	0
Andre finansielle indtægter		819	0
Øvrige finansielle omkostninger		-62.846	0
Ordinært resultat før skat		2.076.361	-8.170
Skat af årets resultat		-456.100	1.100
Årets resultat		1.620.261	-7.070
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.620.261	-7.070
I alt		1.620.261	-7.070

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		10.000.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt		10.000.000	0
Anlægsaktiver i alt		10.000.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	50.000
Udsudte skatteaktiver		0	1.100
Tilgodehavender i alt		0	51.100
Likvide beholdninger		4.341	0
Omsætningsaktiver i alt		4.341	51.100
Aktiver i alt		10.004.341	51.100

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.613.191	-7.070
Egenkapital i alt		1.663.191	42.930
Hensættelse til udskudt skat		455.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		455.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		6.800.056	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	6.800.056	0
Gæld til realkreditinstitutter		209.000	0
Gæld til banker		25.814	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		508.170	3.170
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		343.110	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.086.094	8.170
Gældsforpligtelser i alt		7.886.150	8.170
Passiver i alt		10.004.341	51.100

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	-7.070	42.930
Årets resultat		1.620.261	1.620.261
Egenkapital, ultimo	50.000	1.613.191	1.663.191

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7.009.056	209.000	6.800.056	5.894.000
	7.009.056	209.000	6.800.056	5.894.000

2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet består i køb, salg og administration af egne ejendomme.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet 2014 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	31/12 2015	31/12 2014
Bogført værdi af aktiver	10.000.000	0
Bogført panterestgæld	7.009.056	0
Samlede hæftelser	7.040.000	0