

# Skæring Strandvej ApS

Nørresøvej 14  
8240 Risskov

Årsrapport  
18. september 2015 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

24/03/2017

torben seiersen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

Skæring Strandvej ApS

Nørresøvej 14

8240 Risskov

e-mailadresse: torben@arobo.dk

CVR-nr: 37091103

Regnskabsår: 18/09/2015 - 31/12/2016

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at udleje erhvervsejendomme

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets udvikling i regnskabsåret, er sket som planlagt

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på bag af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Der henvises til note i regnskab.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter status sket begivenheder, som kan påvirke regnskabet

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Skæring Strandvej 3 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## 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 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.

## Resultatopgørelse

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse 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.

## Balance

### Finansielle 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for 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.

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

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

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer er værdiansat til dagsværdi. Reguleringen medtages i resultatopgørelsen

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået 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 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 aktivet 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 18. sep 2015 - 31. dec 2016

	Note	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		670.317
Eksterne omkostninger .....		-162.864
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>507.453</b>
Personaleomkostninger .....		0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>507.453</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-48.083
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>459.370</b>
Skat af årets resultat .....	1	-101.061
<b>Årets resultat .....</b>		<b>358.309</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		358.309
<b>I alt .....</b>		<b>358.309</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		3.071.000
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>		<b>3.071.000</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>3.071.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.071.000</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overført resultat .....		358.309
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>408.309</b>
Udskudt skat .....		61.930
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.464.261
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.526.191</b>
Gæld til banker .....		34.970
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		976.729
Skyldig selskabsskat .....		39.131
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		85.670
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.136.500</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.662.691</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.071.000</b>

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	3

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015/16	-
	kr.	kr.
Aktuel skat	39.131	0
Ændring af udskudt skat	61.930	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	101.061	0
	101.061	0

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr 1.464 er tinglyst pant i ejendommen som er optaget til tkr 3.071 i balancen pr. 31.12

## 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7% pr. 31.12.2016.

Der er anvendt et afkast krav på erhvervsejendomme beliggende i egå på 7%