

Gert Skare A/S

**Nordager 2
6000 Kolding**

CVR-nr. 39 65 95 14

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 03/10 2017

Gert Skare
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	12
Balance pr. 30. juni 2017	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Gert Skare A/S
Nordager 2
6000 Kolding

CVR-nr.: 39 65 95 14
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 26. juni 1972
Hjemsted: Kolding

Bestyrelse

Peter Heide Wessel, formand
Ida Skare Rosendahl
Klaus Skare
Susanne Skare Viller
Gerda Meldgaard Skare

Direktion

Gert Skare, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Skare ApS.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Gert Skare A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. september 2017

Direktion

Gert Skare
direktør

Bestyrelse

Peter Heide Wessel
formand

Ida Skare Rosendahl

Klaus Skare

Susanne Skare Viller

Gerda Meldgaard Skare

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Gert Skare A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gert Skare A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 27. september 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Lars Dam Østergaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i at besidde kapitalandele samt udlejning af fast ejendom, specielt domicilbygningen og erhvervsbygningen på Nordager 2 og 4 i Kolding.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på t.kr. 2.876, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 107.902.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Væsentlige forhold vedrørende regnskabet

Efter at datterselskabet, Selskabet af 21.3.2003 A/S (Skare Byg A/S), har valgt at stoppe al salg og produktion af delkomponenter til helårshuse og fritidshuse af mærket Frydkjær og Seest Huse, og er fraflyttet de lejede bygninger, er domicil og produktionsbygninger blevet ombygget og renoveret. Efterfølgende er disse tidligere domicilbygninger udlejet på 5 årige og 10 årige lejekontrakter til eksterne lejere. I regnskabsåret er der ligeledes bl.a. sket opførelse af ny administrationsbygning for Skare koncernen og en ekstern lejer.

Der er herefter følgende lejere på domicilarealet:

- Gram Equipment A/S med ca 10.000 m² kontor og produktionshaller
- SPX A/S med ca. 1.000 m² kontorareal
- Skare koncernen med ca. 2.400 m² kontor og produktionshaller.

Nævnte erhvervslejere har løbende i regnskabsperioden taget lejefaciliteterne i brug, hvorfor årets resultat ikke afspejler fuld udlejning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gert Skare A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §112 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0-100 %

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,82 - 5,91 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 3,5 % korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Gert Skare A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.704	5.012
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(131)	0
Resultat før finansielle poster		1.573	5.012
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	2.629	3.512
Finansielle indtægter	2	1	90
Finansielle omkostninger	3	(1.274)	(1.630)
Resultat før skat		2.929	6.984
Skat af årets resultat	4	(53)	(39)
Årets resultat		2.876	6.945
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.876	6.945
		2.876	6.945

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	58.484	51.946
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>1.382</u>	<u>1.513</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>59.866</u>	<u>53.459</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	<u>106.303</u>	<u>101.977</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>106.303</u>	<u>101.977</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>166.169</u>	<u>155.436</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		504	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.839	10
Andre tilgodehavender		1.353	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>41</u>	<u>66</u>
Tilgodehavender		<u>8.737</u>	<u>76</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.737</u>	<u>76</u>
Aktiver i alt		<u>174.906</u>	<u>155.512</u>

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.500	1.500
Overført resultat		<u>106.402</u>	<u>103.525</u>
Egenkapital		<u>107.902</u>	<u>105.025</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>8.666</u>	<u>8.646</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>8.666</u>	<u>8.646</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>24.498</u>	<u>26.048</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>24.498</u>	<u>26.048</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.526	1.492
Kreditinstitutter	9	6.838	5.594
Modtagne forudbetalinger fra kunder		625	363
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20	20
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.771	6.808
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		68	0
Selskabsskat		48	21
Anden gæld		<u>1.944</u>	<u>1.495</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>33.840</u>	<u>15.793</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>58.338</u>	<u>41.841</u>
Passiver i alt		<u>174.906</u>	<u>155.512</u>
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	1.500	103.526	105.026
Årets resultat	0	2.876	2.876
Egenkapital 30. juni 2017	1.500	106.402	107.902

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	t.kr.	t.kr.
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	3.600	6.760
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	(1.816)	(2.247)
Afskrivning af goodwill	(241)	(482)
Forskydning i intern avance på materielle anlægsaktiver og varebeholdninger købt inden for koncernen	1.086	(519)
	<u>2.629</u>	<u>3.512</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	79
Andre finansielle indtægter	1	11
	<u>1</u>	<u>90</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	499	485
Andre finansielle omkostninger	775	1.145
	<u>1.274</u>	<u>1.630</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	48	21
Årets udskudte skat	20	18
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(15)	0
	<u>53</u>	<u>39</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	49.480
Tilgang i årets løb	<u>6.538</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>56.018</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	<u>2.466</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>2.466</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>58.484</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % og 1 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 13 % og 36 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostningerne udgør mellem 1 % og 7 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostninger udgør mellem 16 % og 19 % af lejeindtægterne.

Ejendomme i Kolding

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultater for indeværende år forventes at kunne fastholdes, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på gennemsnitlig 5,88 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende bolig- og kontorejendomme i Kolding. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Udeholdt af opgørelsen er:

- Årets tilgang på Nordager 2, idet der er tale om nyopførelsen af særskilt ejendom. Den bogførte tilgang udgør 6.538 t.kr.
- Grund, der ikke er bebygget på 155 t.kr.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,82 % - 5,91 %. Det kan opgøres til 5,88 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% t.kr.	Basis t.kr.	0,50 % t.kr.
Afkastprocent	5,38	5,88	6,38
Dagsværdi	56.612	51.791	47.739
Ændring i dagsværdi	4.821	0	(4.052)

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2016	1.513
Kostpris 30. juni 2017	1.513
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	0
Årets afskrivninger	131
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	131
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	1.382

Noter til årsrapporten

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2016	130.745	129.197
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.550</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>130.745</u>	<u>130.747</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	(28.770)	(32.282)
Årets resultat	1.784	4.513
Afskrivning på goodwill	(241)	(482)
Forskydning i intern avance på materielle anlægsaktiver og varebeholdninger	1.086	(519)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>1.699</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>(24.442)</u>	<u>(28.770)</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>106.303</u>	<u>101.977</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Skare Projektudvikling A/S	Kolding	100 %	59.132	453
Bogense Marina Park A/S	Kolding	100 %	18.265	283
Skare Fast Ejendom A/S	Kolding	100 %	22.271	1.843
Selskabet af 21.3.2003 A/S	Kolding	100 %	(1.699)	(1.816)
GSKM 106 ApS	Kolding	100 %	6.128	330
Seest Huse A/S	Kolding	100 %	1.505	35
Ejendomsselskabet IK Boligudlejning ApS	Kolding	100 %	744	656
Koncern goodwill		0 %	0	(241)
Intern avance, primo		0 %	0	2.828
Intern avance, ultimo		0 %	<u>(1.742)</u>	<u>(1.742)</u>
			<u>104.604</u>	<u>2.629</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	t.kr.	t.kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2016	8.646	8.628
Hensat i året	<u>20</u>	<u>18</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2017	<u>8.666</u>	<u>8.646</u>
Materielle anlægsaktiver	8.657	8.686
Låneomkostninger	0	(55)
Periodeafgrænsningsposter	<u>9</u>	<u>15</u>
	<u>8.666</u>	<u>8.646</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	18.116	20.224
Mellem 1 og 5 år	<u>6.382</u>	<u>5.824</u>
Langfristet del	24.498	26.048
Inden for et år	<u>1.526</u>	<u>1.492</u>
	<u>26.024</u>	<u>27.540</u>

10 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Skare ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter til årsrapporten

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 26.024, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 58.484.

Selskabet har til sikkerhed for koncernforbundne selskabers mellemværende med pengeinstitut, afgivet pant i grunde og bygninger med et ejerpantebrev på t.kr. 3.000. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 30. juni 2017 t.kr. 3.151.

Til sikkerhed for DLR Kredit, har selskabet stillet en tabsgaranti på t.kr. 12.250.

Til sikkerhed for CRH Concrete har selskabet stillet en betalingsgaranti på t.kr. 1.367.