

Skare Fast Ejendom A/S

**Nordager 2
6000 Kolding**

CVR-nr. 71 33 53 13

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 10/11 2016

Gert Skare
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016 | 10 |
| Balance pr. 30. juni 2016 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter til årsrapporten | 14 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skare Fast Ejendom A/S
Nordager 2
6000 Kolding

CVR-nr.: 71 33 53 13
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 22. december 1982
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 2015 - 30. juni 2016 for Skare Fast Ejendom 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26. august 2016

Direktion

Gert Skare
direktør

Bestyrelse

Peter Heide Wessel
formand

Ida Skare Rosendahl

Klaus Skare

Susanne Skare Viller

Gerda Meldgaard Skare

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Skare Fast Ejendom A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skare Fast Ejendom A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Horsens, den 26. august 2016

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 er udlejning af fast ejendom samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på t.kr. 1.686, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 20.430.

Væsentlige forhold vedrørende regnskabet

Der henvises til beskrivelse af ændringen i regnskabspraksis, under afsnittet "anvendt regnskabspraksis" i årsrapporten.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skare Fast Ejendom A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i året implementeret den nye årsregnskabslov med fuld effekt.

I den forbindelse har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af grunde og bygninger. Disse har tidligere været indregnet til kostpris og reduceret med afskrivninger, men måles fremover til dagsværdi, da dette efter ledelsens opfattelse giver et mere retvisende billede, set i lyset af koncernens fremadrettede aktiviteter.

Sammenligningstallene for regnskabsåret 2014/15 er tilpasset i overensstemmelse hermed og dette har medført en positiv effekt på 755 t.kr. på årets resultat og en positiv effekt på 755 t.kr. på egenkapitalen.

Implementeringen af den nye årsregnskabslov har herudover kun haft mindre betydning for klassifikationen af enkelte poster.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

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

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

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

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> t.kr. | <u>2014/15</u> t.kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.682 | 1.960 |
| Finansielle indtægter | 1 | 64 | 324 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>(588)</u> | <u>(820)</u> |
| Resultat før skat | | 2.158 | 1.464 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>(472)</u> | <u>(343)</u> |
| Årets resultat | | <u>1.686</u> | <u>1.121</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte | | 0 | 4.000 |
| Overført resultat | | <u>1.686</u> | <u>(2.879)</u> |
| | | <u>1.686</u> | <u>1.121</u> |

Balance pr. 30. juni 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> t.kr. | <u>2015</u> t.kr. |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 51.432 | 52.990 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>51.432</u> | <u>52.990</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>51.432</u> | <u>52.990</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 4 | 7 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.000 | 3.927 |
| Andre tilgodehavender | | 16 | 11 |
| Tilgodehavender | | <u>1.020</u> | <u>3.945</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>375</u> | <u>275</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.395</u> | <u>4.220</u> |
| Aktiver i alt | | <u>52.827</u> | <u>57.210</u> |

Balance pr. 30. juni 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> t.kr. | <u>2015</u> t.kr. |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 500 | 500 |
| Overført resultat | | 19.930 | 18.244 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | <u>0</u> | <u>4.000</u> |
| Egenkapital | 5 | <u>20.430</u> | <u>22.744</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | 5.148 | 5.148 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 19.014 | 20.085 |
| Kreditinstitutter | | <u>4.956</u> | <u>6.431</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>29.118</u> | <u>31.664</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 1.081 | 1.083 |
| Kreditinstitutter | 7 | 248 | 165 |
| Modtagne forudbetalinger | | 270 | 310 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 24 | 65 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 330 | 0 |
| Selskabsskat | | 472 | 330 |
| Anden gæld | | <u>854</u> | <u>849</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>3.279</u> | <u>2.802</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>32.397</u> | <u>34.466</u> |
| Passiver i alt | | <u>52.827</u> | <u>57.210</u> |
| Eventualposter mv. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Efterfølgende begivenheder | 10 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|------------------------|------------------------------|--|---------------|
| Egenkapital 1. juli 2015 | 500 | 18.244 | 4.000 | 22.744 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (4.000) | (4.000) |
| Årets resultat | 0 | 1.686 | 0 | 1.686 |
| Egenkapital 30. juni 2016 | 500 | 19.930 | 0 | 20.430 |

Noter til årsrapporten

| | 2015/16 | 2014/15 |
|---|----------------|----------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 64 | 297 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 27 |
| | <u>64</u> | <u>324</u> |
| | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 0 | 270 |
| Andre finansielle omkostninger | 588 | 550 |
| | <u>588</u> | <u>820</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 472 | 330 |
| Årets udskudte skat | 0 | 13 |
| | <u>472</u> | <u>343</u> |

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

| | <u>Investeringssej- ndomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. juli 2015 | 30.786 |
| Afgang i årets løb | <u>(1.558)</u> |
| Kostpris 30. juni 2016 | <u>29.228</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. juli 2015 | <u>22.204</u> |
| Regulering til dagsværdi 30. juni 2016 | <u>22.204</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 | <u>51.432</u> |

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier a nominelt kr. 500. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

| | <u>2016</u> t.kr. | <u>2015</u> t.kr. |
|---|----------------------|----------------------|
| 6 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2015 | 5.148 | 5.135 |
| Hensat i året | <u>0</u> | <u>13</u> |
| Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2016 | <u>5.148</u> | <u>5.148</u> |

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 14.414 | 15.524 |
| Mellem 1 og 5 år | 4.600 | 4.561 |
| Langfristet del | 19.014 | 20.085 |
| Inden for et år | 1.081 | 1.083 |
| | 20.095 | 21.168 |
| Kreditinstitutter | | |
| Mellem 1 og 5 år | 4.956 | 6.431 |
| Langfristet del | 4.956 | 6.431 |
| Inden for et år | 248 | 165 |
| Kortfristet del | 248 | 165 |
| | 5.204 | 6.596 |

8 Eventualposter mv.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernselskaberne Gert Skare A/S, Skare Byg A/S og Skare Projektudvikling A/S' mellemværende med Sydbank. Pr. 30. juni 2016 er mellemværendet inkl. stillede garantier opgjort til t.kr. 37.417.

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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.095 og gæld til kreditinstitutter, t.kr. 5.204 er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 50.878.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 15.020 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 50.878. Ejerpantebreve for t.kr. 9.500 er deponeret til sikkerhed for bankgæld i de koncernforbundne selskaber.

Noter til årsrapporten

10 Efterfølgende begivenheder

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