

Skolegade Herning ApS
Hammershusvej 12 F, 7400 Herning

CVR-nr. 30 58 22 84

Årsrapport
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2016



Chris Dahl Coster
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Skolegade Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. maj 2016

Direktion



Chris Dahl Coster

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Skolegade Herning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skolegade Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Ikast, den 24. maj 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76


Lars Ole Mortensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skolegade Herning ApS
Hammershusvej 12 F
7400 Herning

Telefon: 96 60 02 22

CVR-nr.: 30 58 22 84

Stiftet: 2. maj 2007

Hjemsted: Ikast-Brande

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Chris Dahl Coster

Revision

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thrigesvej 3
7430 Ikast

Bankforbindelse

Handelsbanken
Vestergade 2
7430 Ikast

Modervirksomhed

B. Dahl Knudsen ApS

Hovedtal og nøgletal

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	817	644	673	836	737
Bruttoresultat	467	175	328	545	260
Resultat af ordinær primær drift	467	175	323	531	246
Finansielle poster, netto	-109	-76	-106	-129	-152
Årets resultat	275	78	356	301	71
Balance:					
Balancesum	12.541	12.852	12.896	13.008	13.484
Egenkapital	4.147	3.949	4.225	4.169	3.938
Nøgletal i %: *)					
Bruttomargin	57,2	27,2	48,7	65,2	35,3
Soliditetsgrad	33,1	30,7	32,8	32,0	29,2
Egenkapitalforrentning	6,8	1,9	8,5	7,4	1,7

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Nøgletallenes definitioner fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Aktiviteten har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendommen Skolegade 4, Herning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors forrentningskrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det gennemsnitlige anvendte afkastkrav på 5,5 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 1.500 t.kr. efter skat.

Under henvisning til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets ejendom er retvisende.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 817 t.kr. mod 644 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 275 t.kr. mod 78 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skolegade Herning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har selskabet valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Investeringsejendom

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendommen måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. For 2015 er der anvendt et forrentningskrav for erhvervslejemål på 5,75 % og for boliglejemål på 5,25 %. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skolegade Herning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletallene i oversigten er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	816.603	643.869
Andre eksterne omkostninger	-51.949	-50.903
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-202.017	-211.976
Værdiregulering af investeringsejendomme	-95.371	-206.269
Bruttoresultat	467.266	174.721
Andre finansielle indtægter	0	36.254
2 Øvrige finansielle omkostninger	-109.416	-112.701
Resultat før skat	357.850	98.274
3 Skat af årets resultat	-82.502	-20.482
Årets resultat	275.348	77.792
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	275.000	77.000
Overføres til overført resultat	348	792
Disponeret i alt	275.348	77.792

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendom	<u>12.476.000</u>	<u>12.557.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.476.000</u>	<u>12.557.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.476.000</u>	<u>12.557.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>64.722</u>	<u>295.225</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>64.722</u>	<u>295.225</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>64.722</u>	<u>295.225</u>
	Aktiver i alt	<u>12.540.722</u>	<u>12.852.225</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	3.747.186	3.746.839
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>275.000</u>	<u>77.000</u>
Egenkapital i alt	<u>4.147.186</u>	<u>3.948.839</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.477.600</u>	<u>1.455.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.477.600</u>	<u>1.455.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.532.295</u>	<u>5.127.416</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.532.295</u>	<u>5.127.416</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	607.400	602.400
Gæld til pengeinstitutter	14.250	216.041
Modtagne forudbetalinger fra kunder	92.810	67.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.547.233	1.269.815
Selskabsskat	59.902	9.482
Anden gæld	<u>62.046</u>	<u>155.832</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.383.641</u>	<u>2.320.970</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.915.936</u>	<u>7.448.386</u>
Passiver i alt	<u>12.540.722</u>	<u>12.852.225</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		
11 Nærtstående parter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Dagsværdien af investeringsejendom er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m.

Der er benyttet et gennemsnitligt afkastkrav på 5,50 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentialer m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet. Såfremt afkastkravet ændres med +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af ejendommene med -1.904 t.kr. / +2.748 t.kr.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	28.367	18.680
Andre finansielle omkostninger	<u>81.049</u>	<u>94.021</u>
	<u>109.416</u>	<u>112.701</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	59.902	9.482
Årets regulering af udskudt skat	<u>22.600</u>	<u>11.000</u>
	<u>82.502</u>	<u>20.482</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar	13.599.289	13.519.860
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>79.429</u>
Kostpris 31. december	<u>13.599.289</u>	<u>13.599.289</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-1.042.289	-834.860
Årets regulering til dagsværdi	<u>-81.000</u>	<u>-207.429</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>-1.123.289</u>	<u>-1.042.289</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.476.000</u>	<u>12.557.000</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	3.746.839	3.746.047
Årets overførte overskud eller underskud	<u>347</u>	<u>792</u>
	<u>3.747.186</u>	<u>3.746.839</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	77.000	354.000
Udloddet udbytte	-77.000	-354.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>275.000</u>	<u>77.000</u>
	<u>275.000</u>	<u>77.000</u>

Noter

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	607.400	2.361.100	5.139.694	5.729.815
	<u>607.400</u>	<u>2.361.100</u>	<u>5.139.694</u>	<u>5.729.815</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.140 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 12.476 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.250 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B. Dahl Knudsen ApS, CVR-nr. 32 81 61 18 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.