

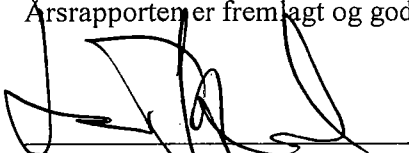
Ejendomsselskabet Skolegade 4-6 Ikast ApS
Skolegade 4 - 6, 7430 Ikast

CVR-nr. 34 74 49 12

Årsrapport

1. september 2015 - 31. august 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2016



Line Gustafsson Michalski
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 for Ejendomsselskabet Skolegade 4-6 Ikast 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. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

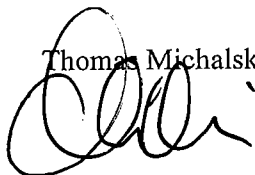
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 14. december 2016

Direktion

Thomas Michalski



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Skolegade 4-6 Ikast ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skolegade 4-6 Ikast ApS for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

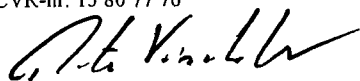
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 14. december 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Peter Vinderslev
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Skolegade 4-6 Ikast ApS Skolegade 4 - 6 7430 Ikast
	CVR-nr.: 34 74 49 12
	Stiftet: 25. november 1975
	Hjemsted: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. september - 31. august
Direktion	Thomas Michalski
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 175 t.kr. mod 148 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 18 t.kr. mod -7 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 Ejendomsselskabet Skolegade 4-6 Ikast ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis er ændret som konsekvens af, at ejendommen nu indregnes i balancen som investeringsejendom jf. Årsregnskabslovens §38. På baggrund af den ændrede indregningspraksis foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på ejendommen.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Ud over ovenstående er årsrapporten udarbejdet efter samme praksis som sidste år.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	174.979	147.843
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-77.288
1 Personaleomkostninger	-115.884	-46.145
Driftsresultat	59.095	24.410
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.477
Øvrige finansielle omkostninger	-34.851	-36.072
Resultat før skat	24.244	-9.185
2 Skat af årets resultat	-5.749	2.680
Årets resultat	18.495	-6.505
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	40.000
Overføres til overført resultat	18.495	0
Disponeret fra overført resultat	0	-46.505
Disponeret i alt	18.495	-6.505

Balance 31. august

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>1.675.000</u>	<u>1.675.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.675.000</u>	<u>1.675.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.675.000</u>	<u>1.675.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	269.387
	Andre tilgodehavender	<u>245.090</u>	<u>1.316</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>245.090</u>	<u>270.703</u>
	Likvide beholdninger	<u>178.405</u>	<u>1.540</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>423.495</u>	<u>272.243</u>
	Aktiver i alt	<u>2.098.495</u>	<u>1.947.243</u>

Balance 31. august

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	135.000	135.000
5 Reserve for opskrivninger	0	0
6 Overført resultat	764.138	745.643
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	40.000
Egenkapital i alt	<u>899.138</u>	<u>920.643</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	191.114	188.774
Hensatte forpligtelser i alt	<u>191.114</u>	<u>188.774</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	643.669	701.426
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>643.669</u>	<u>701.426</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	59.000	57.000
Gæld til pengeinstitutter	0	10.901
Gæld til associerede virksomheder	250.000	0
Selskabsskat	1.694	11.304
Anden gæld	53.880	57.195
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>364.574</u>	<u>136.400</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.008.243</u>	<u>837.826</u>
Passiver i alt	<u>2.098.495</u>	<u>1.947.243</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	67.000	23.880
Personalemkostninger i øvrigt	48.884	22.265
	<u>115.884</u>	<u>46.145</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	3.410	11.304
Årets regulering af udskudt skat	2.339	-13.984
	<u>5.749</u>	<u>-2.680</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. september 2015	1.130.979	1.130.979
Kostpris 31. august 2016	<u>1.130.979</u>	<u>1.130.979</u>
Regulering til dagsværdi 1. september 2015	544.021	621.309
Årets regulering til dagsværdi	0	-77.288
Regulering til dagsværdi 31. august 2016	<u>544.021</u>	<u>544.021</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016	<u>1.675.000</u>	<u>1.675.000</u>
Ejendommen er beliggende Skolegade 4-6, 7430 Ikast.		
Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:		
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent		10
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. september 2015	135.000	135.000
	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. september 2015	0	791.878
Regulering vedrørende ændret regnskabspraksis	0	-791.878
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/8 2016</u>	<u>31/8 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2015	745.643	270
Regulering vedrørende ændret regnskabspraksis	0	791.878
Årets overførte overskud eller underskud	18.495	-46.505
	<u>764.138</u>	<u>745.643</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. september 2015	40.000	60.000
Udloddet udbytte	-40.000	-60.000
Udbytte for regnskabsåret	0	40.000
	<u>0</u>	<u>40.000</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	702.669	758.426
Heraf forfalder inden for 1 år	-59.000	-57.000
	<u>643.669</u>	<u>701.426</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 703 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2016 udgør 1.675 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 550 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		
10. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		