

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

CVR-nr. 34 74 49 12

Årsrapport

1. september 2016 - 31. august 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. oktober 2017

Line Gustafsson Michalski
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. september 2016 - 31. august 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 5. oktober 2017

Direktion

Line Gustafsson 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 2016 - 31. august 2017 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 revisors Etiske 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 5. oktober 2017

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	Line Gustafsson 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 74 t.kr. mod 175 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 29 t.kr. mod 18 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skolegade 4-6 Ikast ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden 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

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 eksklusive 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster 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 i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	73.811	174.979
1 Personaleomkostninger	0	-115.884
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-34.683</u>	<u>-34.851</u>
Resultat før skat	39.128	24.244
2 Skat af årets resultat	<u>-10.014</u>	<u>-5.749</u>
Årets resultat	<u>29.114</u>	<u>18.495</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>29.114</u>	<u>18.495</u>
Disponeret i alt	<u>29.114</u>	<u>18.495</u>

Balance 31. august

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</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			
	Andre tilgodehavender	<u>133.726</u>	<u>245.090</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>133.726</u>	<u>245.090</u>
	Likvide beholdninger	<u>379.233</u>	<u>178.405</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>512.959</u>	<u>423.495</u>
	Aktiver i alt	<u>2.187.959</u>	<u>2.098.495</u>

Balance 31. august

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	135.000	135.000
5 Overført resultat	793.252	764.138
Egenkapital i alt	928.252	899.138
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	183.484	191.114
Hensatte forpligtelser i alt	183.484	191.114
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	0	643.669
7 Gæld til pengeinstitutter	715.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	715.000	643.669
Gældsforpligtelser	60.000	59.000
Gæld til associerede virksomheder	250.000	250.000
Selskabsskat	19.338	1.694
Anden gæld	31.885	53.880
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	361.223	364.574
Gældsforpligtelser i alt	1.076.223	1.008.243
Passiver i alt	2.187.959	2.098.495
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	0	67.000
Personalemkostninger i øvrigt	0	48.884
	<u>0</u>	<u>115.884</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
 2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	17.644	3.410
Årets regulering af udskudt skat	-7.630	2.339
	<u>10.014</u>	<u>5.749</u>

Noter

	31/8 2017	31/8 2016
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. september 2016	1.130.979	1.130.979
Kostpris 31. august 2017	1.130.979	1.130.979
Regulering til dagsværdi 1. september 2016	544.021	544.021
Regulering til dagsværdi 31. august 2017	544.021	544.021
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2017	1.675.000	1.675.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	9,18
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
10,18	1.510.914	1.675.000	-164.086
9,18	1.675.000	1.675.000	0
8,18	1.880.330	1.675.000	205.330

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. september 2016	135.000	135.000
	135.000	135.000

Noter

	<u>31/8 2017</u>	<u>31/8 2016</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2016	764.138	745.643
Årets overførte overskud eller underskud	<u>29.114</u>	<u>18.495</u>
	<u>793.252</u>	<u>764.138</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	702.669
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-59.000</u>
	<u>0</u>	<u>643.669</u>
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	775.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-60.000</u>	<u>0</u>
	<u>715.000</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>475.000</u>	<u>0</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har deponeret pantebrev på i alt 800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Pantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
9. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		