

## **Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS**

Lille Torv 6, 2.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 35250085

### **Årsrapport for 2016**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. maj 2017

---

Mette Lindum  
Dirigent

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. maj 2017

## Direktion

Jane Sundstrøm  
direktør

Henning Gudnitz  
direktør

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 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.

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 regnskabs-

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mæssige 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.

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.

Aarhus, den 19. maj 2017

Abel & Jørgensen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opførelse af et boligprojekt.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været som forventet.

Selskabet har i årets løb gennemført en nedrivning af en ejendom og efterfølgende opført 9 rækkehuse på grunden. Opførelsen afsluttes i det kommende år, og rækkehusene er sat til salg hos mægler. Der er på regnskabsafslutningspunktet allerede solgt 3 rækkehuse med levering, når byggeprojektet er afsluttet.

Byggeprojektet forventes afholdt inden for de budgetterede omkostninger, og der forventes realiseret en avance, der fuldt ud retablerer egenkapitalen i det kommende år.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets ejendom er i regnskabsåret revet ned, og der er i stedet opført 9 rækkehuse til videresalg. Ejendommen har tidligere været indregnet under anlægsaktiver, men er nu overført til omsætningsaktiver. Den ændrede regnskabspraksis har ikke medført ændringer i resultatet for 2016 eller for egenkapitalen pr. 31.12.2016.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til foregående år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Der er i regnskabsåret udbetalt bonus tkr. 550 til ledelsen. Bonusen er indregnet under aktivernes kostpris.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til fremstillingspris, der indbefatter medgåede nedrivnings- og opførelsesomkostninger, driftsomkostninger og renter i byggeperioden og lønomkostninger (bonus).

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabsaflæggelsestidspunktet.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.



# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-29.500</b>	<b>-96.100</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-29.500</b>	<b>-96.100</b>
Skat af årets resultat		6.490	16.307
<b>Årets resultat</b>		<b>-23.010</b>	<b>-79.793</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-23.010	-79.793
		<b>-23.010</b>	<b>-79.793</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

## Balance

	Note	31.12.16 kr.	31.12.15 kr.
<b>Aktiver</b>			
Aktiver bestemt for salg		20.545.898	5.671.136
<b>Varebeholdninger</b>		<b>20.545.898</b>	<b>5.671.136</b>
Udskudte skatteaktiver		29.720	23.230
Andre tilgodehavender		1.234.941	123.391
Periodeafgrænsningsposter		0	99
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.264.661</b>	<b>146.720</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.496</b>	<b>27.677</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.820.055</b>	<b>5.845.533</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.820.055</b>	<b>5.845.533</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

## Balance

	Note	31.12.16 kr.	31.12.15 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	1	81.000	81.000
Overført resultat	2	-125.340	-102.330
<b>Egenkapital</b>		<b>-44.340</b>	<b>-21.330</b>
Gæld til banker		13.681.962	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.006.775	14.999
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		251.460	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.924.198	5.851.864
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.864.395</b>	<b>5.866.863</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.864.395</b>	<b>5.866.863</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.820.055</b>	<b>5.845.533</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

## Noter

	31.12.16	31.12.15
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	81.000	81.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>81.000</b>	<b>81.000</b>
<b>2. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-102.330	-22.537
Årets resultat	-23.010	-79.793
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-125.340</b>	<b>-102.330</b>

## 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nominel kr. 14.500.000 med pant i ejendomme til videresalg regnskabsmæssig værdi kr. 20.545.898,

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.