

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

Lille Torv 6, 2.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 35250085

Årsrapport for 2017

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. marts 2018

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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. marts 2018

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 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 for 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 revisionshandlingerne 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 revisions handlinger, 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 8. marts 2018

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
Registreret revisor
mne703

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opførelse og salg af boligprojekt.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Selskabet har i årets løb afsluttet opførelsen af 9 rækkehuse til videresalg. Der er i regnskabsåret solgt 5 rækkehuse og yderligere 1 er solgt efter statusdagen.

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 ejendomme indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for underskrift på salgsaftale. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft almindeligt personale.

Der er i regnskabsåret udbetalt bonus tkr. 100 til ledelsen.

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.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Varebeholdninger

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

Byggeperioden er afsluttet i 1. halvår 2017, og der er ikke indregnet driftsomkostninger, renter og lønomkostninger i fremstillingsprisen for 2017.

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	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.762.187	-29.500
Personaleomkostninger		-100.000	0
Driftsresultat		3.662.187	-29.500
Finansielle omkostninger		-588.998	0
Resultat før skat		3.073.189	-29.500
Skat af årets resultat		-676.098	6.490
Årets resultat		2.397.091	-23.010
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	0
Overført resultat		397.091	-23.010
		2.397.091	-23.010

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

Balance

	Note	31.12.17 kr.	31.12.16 kr.
Aktiver			
Aktiver bestemt for salg		9.524.197	20.545.898
Varebeholdninger		9.524.197	20.545.898
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		50.929	0
Udskudte skatteaktiver		0	29.720
Andre tilgodehavender		256.599	1.234.941
Tilgodehavender		307.528	1.264.661
Likvide beholdninger		3.965.967	9.496
Omsætningsaktiver		13.797.692	21.820.055
Aktiver		13.797.692	21.820.055

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

Balance

	Note	31.12.17 kr.	31.12.16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	1	81.000	81.000
Overført resultat	2	271.751	-125.340
Udbytte for regnskabsåret	3	2.000.000	0
Egenkapital		2.352.751	-44.340
Hensættelser til udskudt skat		112.152	0
Hensatte forpligtelser		112.152	0
Gæld til banker		8.957.755	13.681.962
Leverandører af varer og tjenesteydelser		169.247	1.006.775
Selskabsskat		534.226	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.668.761	251.460
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.800	6.924.198
Kortfristede gældsforpligtelser		11.332.789	21.864.395
Gældsforpligtelser		11.332.789	21.864.395
Passiver		13.797.692	21.820.055
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Skæring Skolevej ApS

Noter

	31.12.17	31.12.16
1. Virksomhedskapital		
Saldo primo	81.000	81.000
Saldo ultimo	81.000	81.000
2. Overført resultat		
Saldo primo	-125.340	-102.330
Årets resultat	397.091	-23.010
Saldo ultimo	271.751	-125.340
3. Udbytte for regnskabsåret		
Årets tilgang	2.000.000	0
Saldo ultimo	2.000.000	0

4. Eventualforpligtelser

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

5. 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. 9.524.197 og i likvide beholdninger regnskabsmæssig værdi kr. 3.955.000.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.