

SKOLEBAKKEN 7 P/S

Skolebakken 7, kl tv
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

19/04/2018

Erik Wihlborg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SKOLEBAKKEN 7 P/S

Skolebakken 7, kl tv

8000 Aarhus C

e-mailadresse: ew@arkmedic.dk

CVR-nr: 35824944

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor

Mindet 2, 4 tv

8000 Aarhus C

DK Danmark

CVR-nr: 29048061

P-enhed: 1011802210

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2017 for Skolebakken P/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med 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 – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19/04/2018

Direktion

Erik Wihlborg
direktør

Bestyrelse

Ole Arenfeldt Jensen
formand

Jens Jarl Gorridsen

Morten Bondo Christensen

Morten Zweidorff Laugesen

Jakob Christensen

Erik Wihlborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Skolebakken 7 P/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SKOLEBAKKEN 7 P/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 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 regnskabet

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 regnskabet

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 regnskabsmæssige 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen, herunder særligt straffeloven samt skatte-, afgifts- og tilskudslovgivningen

Overtrædelse af skattelovgivningen

Selskabet har i strid med skattelovgivningen ikke indberettet moms rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aarhus, 19/04/2018

Gert Olander , mne10189

Statsaut. revisor

Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor

CVR: 29048061

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter drift og udvikling af ejendommen, Skolebakken 7, 8000 Aarhus C.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et resultat efter skat på 246 tkr., og egenkapitalen udgør herefter 11.662 tkr. Årets resultat anses for acceptabelt.

Selskabets ledelse har gennemgået værdiansættelsen af ejendommen som bogføres til dagsværdi. Som følge af overvejelser om påbegyndelse af større renoveringsarbejder har ledelsen besluttet at fastholde værdi af ejendommen ultimo 2017 uagtet, at der er forhold, der indikerer, at værdien pt. er højere.

For 2018 forventes et positivt resultat på niveau med det i 2017 realiserede.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til-flyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressour-cer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller –tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægt ved udlejning af ejendomme. Nettoomsætningen indgår i sammendraget ”Bruttofortjeneste”

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv. Andre eksterne omkostninger indgår i sammendraget ”Bruttofortjeneste”.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelseomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, de ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne forpligtelser til

dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteudgifter samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat			0
Resultat af ordinær primær drift		874.530	1.002.041
Øvrige finansielle omkostninger	1	-629.024	-632.599
Ordinært resultat før skat		245.506	369.442
Årets resultat		245.506	369.442
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		245.506	369.442
I alt		245.506	369.442

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		27.818.525	27.818.525
Materielle anlægsaktiver i alt	2	27.818.525	27.818.525
Anlægsaktiver i alt		27.818.525	27.818.525
Udbytte hos tilknyttede virksomheder		14.127	6.381
Andre tilgodehavender		42.388	27.000
Periodeafgrænsningsposter		23.778	0
Tilgodehavender i alt		80.293	33.381
Likvide beholdninger		457.742	514.824
Omsætningsaktiver i alt		538.035	548.205
Aktiver i alt		28.356.560	28.366.730

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		10.661.889	10.416.383
Egenkapital i alt		11.661.889	11.416.383
Gæld til realkreditinstitutter		15.953.957	16.070.437
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.589	31.589
Deposita		226.134	225.834
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	16.211.680	16.327.860
Gæld til realkreditinstitutter		145.000	139.309
Modtagne forudbetalinger fra kunder		282.126	371.594
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		40.783	43.033
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		15.082	68.551
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		482.991	622.487
Gældsforpligtelser i alt		16.694.671	16.950.347
Passiver i alt		28.356.560	28.366.730

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	10.416.383	11.416.383
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	245.506	245.506
Egenkapital, ultimo	1.000.000	10.661.889	11.661.889

Selskabskapitalen har været uændret siden selskabets stiftelse.

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2017
	kr.
Finansielle omkostninger	626.224
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.000
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	-1.200
	<u>629.024</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris primo	27.569.808
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>27.569.808</u>
Opskrivninger primo	248.717
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>248.717</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>27.818.525</u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på ejendommen og et afkastkrav på 3,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Afdrag næste år	Langfristet Restgæld efter 5	
		andel	år
	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	145.000	15.953.958	15.906.373
Deposita	0	226.134	226.134
Modtagne forudbetalinger	0	31.589	31.589
	145.000	16.211.681	16.164.096

Deposita og modtagne forudbetalinger fra lejere indfries ved udflytning af de enkelte lejere.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen Skolebakken 7, 8000 Aarhus C. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 27.819 tkr.