

SKOLEBAKKEN 7 P/S

Marselis Boulevard 5
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

04/05/2017

Niels David Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SKOLEBAKKEN 7 P/S

Marselis Boulevard 5

8000 Aarhus C

e-mailadresse: ew@arkmedic.dk

CVR-nr: 35824944

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 04/04/2017

Direktion

Erik Wihlborg

Bestyrelse

Ole Arenfeldt Jensen

Jens Jarl Gorridsen

Morten Bondo Christensen

Morten Zweidorff Laugesen

Anne Buus

Erik Wihlborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Skolebakken 7 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SKOLEBAKKEN 7 P/S 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 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.

Aarhus, 04/04/2017

Gert Olander
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 369 tkr., og egenkapitalen udgør herefter 11.414 tkr. Årets resultat anses for acceptabelt.

Selskabets ledelse har gennemgået værdiansættelsen af ejendommen som bogføres til markedsværdi. Som følge af overvejelser om påbegyndelse af større renoveringsarbejder i 2017 har ledelsen besluttet at fastholde værdi af ejendommen ultimo 2016 uagtet, at der er forhold, der indikerer, at værdien pt. er højere. Årsregnskabslovens regler for behandling af gæld er ændret i 2016, idet prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris i modsætning til dagsværdi tidligere. Ændringen har forbedret årets resultat og egenkapital med 742 tkr. Beløbet er udtryk for, at ”dagsværdien af gælden” er steget i 2016 pga. rentefald. Hvis selskabet fortsat havde værdiansat prioritetsgæld til dagsværdi ville resultat og egenkapital være 742 tkr. dårligere end det aflagte regnskab, hvor prioritetsgæld er værdiansat til amortiseret kostpris.

For 2017 forventes et positivt resultat på niveau med det i 2016 realiserede.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, idet praksis er opdateret i overensstemmelse med ændringer i regnskabslovgivningen for så vidt angår værdiansættelse af gæld. Gæld måles til amortiseret kostpris. Tidligere anvendtes dagsværdi. Ændringen har påvirket årets resultat og egenkapital positivt med 742 tkr.

Generelt

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 ressourcer 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Resultat af ordinær primær drift		1.002.041	501.509
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	611.247
Øvrige finansielle omkostninger	1	-632.599	-1.469.546
Ordinært resultat før skat		369.442	-356.363
Årets resultat		369.442	-356.363
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		369.442	-356.363
I alt		369.442	-356.363

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 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		6.381	14.847
Andre tilgodehavender		27.000	8.110
Periodeafgrænsningsposter		0	24.581
Tilgodehavender i alt		33.381	47.538
Likvide beholdninger		514.824	633.585
Omsætningsaktiver i alt		548.205	681.123
Aktiver i alt		28.366.730	28.499.648

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		10.416.383	10.046.941
Egenkapital i alt		11.416.383	11.046.941
Gæld til realkreditinstitutter		16.070.437	16.182.054
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.589	28.900
Deposita		225.834	193.022
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	16.327.860	16.403.976
Gæld til realkreditinstitutter		139.309	135.223
Modtagne forudbetalinger fra kunder		371.594	286.485
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	166.822
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		43.033	47.388
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		68.551	412.813
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		622.487	1.048.731
Gældsforpligtelser i alt		16.950.347	17.452.707
Passiver i alt		28.366.730	28.499.648

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	10.046.941	11.046.941
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	369.442	369.442
Egenkapital, ultimo	1.000.000	10.416.383	11.416.383

Selskabskapitalen har været uændret siden selskabets stiftelse.

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015
	kr.
Finansielle omkostninger	630.704
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.895
	632.599

2. Materielle anlægsaktiver i alt

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

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Afdrag næste år	Langfristet Restgæld efter 5 år	
	kr.	andel	kr.
Prioritetsgæld	139.309	16.070.437	16.051.373
Deposita	0	225.834	225.834
Modtagne forudbetalinger	0	31.589	31.589
	139.309	16.327.860	16.087.796

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.