

# Skolegaarden ApS

Lendrupvej 33

Løgsted

9670 Løgstør

CVR-nr. 30 60 16 53

## Årsrapport for 2022

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 1. juni 2023

---

Allan Severinsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Skolegaarden ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 1. juni 2023

### **Direktion**

Allan Severinsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Skolegaarden ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Skolegaarden ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Løgstør, den 1. juni 2023

Danrevi Løgstør  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 27 12 56 11

Tom Cortsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40065

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Skolegaarden ApS  
Lendrupvej 33  
Løgsted  
9670 Løgstør

CVR-nr.: 30 60 16 53

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 24. maj 2007

Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemsted: Vesthimmerland

### Direktion

Allan Severinsen

### Revisor

Danrevi Løgstør  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
Østerbrogade 19  
9670 Løgstør

### Pengeinstitut

Sparekassen Danmark  
Østerbrogade 26  
9670 Løgstør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme til institutionsformål.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.155.045, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.398.677.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendom budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Skolegaarden ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.175.106</b>	<b>826.434</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-18.350</u>	<u>1.284.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.156.756</b>	<b>2.110.434</b>
Finansielle indtægter	2	485.584	22.703
Finansielle omkostninger	3	<u>-157.954</u>	<u>-332.799</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.484.386</b>	<b>1.800.338</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-329.341</u>	<u>-413.826</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.155.045</u></b>	<b><u>1.386.512</u></b>
Foreslået udbytte		100.000	200.000
Overført resultat		<u>1.055.045</u>	<u>1.186.512</u>
		<b><u>1.155.045</u></b>	<b><u>1.386.512</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	9.751.000	9.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.751.000</b>	<b>9.750.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	642.270	642.270
Deposita	7	30.000	30.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>672.270</b>	<b>672.270</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.423.270</b>	<b>10.422.270</b>
Færdigvarer og handelsvarer		31.696	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>31.696</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		124.000	0
Andre tilgodehavender		544.254	218.903
Periodeafgrænsningsposter		7.926	7.218
<b>Tilgodehavender</b>		<b>676.180</b>	<b>226.121</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>75.154</b>	<b>206.871</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>783.030</b>	<b>432.992</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>11.206.300</b>	<b>10.855.262</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.173.677	5.118.632
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.398.677</u></b>	<b><u>5.443.632</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.207.537	1.167.210
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.207.537</u></b>	<b><u>1.167.210</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.647.042	3.233.718
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>2.647.042</u></b>	<b><u>3.233.718</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	162.317	225.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		425.996	487.022
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	2.724
Selskabsskat		301.731	107.387
Anden gæld		53.000	177.944
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>953.044</u></b>	<b><u>1.010.702</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.600.086</u></b>	<b><u>4.244.420</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>11.206.300</u></u></b>	<b><u><u>10.855.262</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	5.118.632	200.000	5.443.632
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	1.055.045	100.000	1.155.045
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>6.173.677</b>	<b>100.000</b>	<b>6.398.677</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-18.350</u>	<u>1.284.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>-18.350</b></u>	<u><b>1.284.000</b></u>
	<u><b>-18.350</b></u>	<u><b>1.284.000</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>485.584</u>	<u>22.703</u>
	<u><b>485.584</b></u>	<u><b>22.703</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.081	7.078
Andre finansielle omkostninger	126.156	321.294
Rentetillæg selskabsskat	<u>12.717</u>	<u>4.427</u>
	<u><b>157.954</b></u>	<u><b>332.799</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	289.014	102.960
Årets udskudte skat	<u>40.327</u>	<u>310.866</u>
	<u><b>329.341</b></u>	<u><b>413.826</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	6.259.722
Tilgang i årets løb	<u>19.350</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>6.279.072</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	3.490.278
Årets værdireguleringer	<u>-18.350</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>3.471.928</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>9.751.000</u></u></b>

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Investeringssejendomme omfatter 4 ejendomme udlejet til opholds- og botilbud, en beboelsesejendom samt en ubebygget grund, alle beliggende i Vesthimmerlands Kommune.

Til brug for værdiansættelse af ejendommene, er der anvendt en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme, der udlejes til samme formål.



## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,75 % - 10,25 %. Det kan opgøres til gennemsnitlig afkastkrav på 9%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	8,75	9,00	9,25
Dagsværdi	10.029.600	9.751.000	9.487.459
Ændring i dagsværdi	278.600	0	-263.541

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	642.270	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>642.270</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>642.270</u>	<u>642.270</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>642.270</u></b>	<b><u>642.270</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Most ApS	Løgstør	100%

## 7 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Deposita</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>30.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>30.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>30.000</u></b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2022</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2022</u>	<u>2022</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.459.343</u>	<u>2.809.359</u>	<u>162.317</u>	<u>1.944.773</u>
	<b><u>3.459.343</u></b>	<b><u>2.809.359</u></b>	<b><u>162.317</u></b>	<b><u>1.944.773</u></b>

## **Noter**

### **9 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet Skolegaarden ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### **10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.809, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 9.751.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.500, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 9.751. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.