

# Skolegade ApS

Skolegade 7, 1. th

8000 Aarhus

CVR-nr. 34 70 30 43

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. juli 2022

---

Heinz Eckhard Dombrowski  
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 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Skolegade 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Aarhus, den 7. juli 2022

### **Direktion**

Heinz Eckhard Dombrowski  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### ***Til kapitalejeren i Skolegade ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Skolegade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 revisorers 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.

Århus, den 7. juli 2022

Lineo  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 41 55 22 04

Henrik Rummenhoff  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34546

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Skolegade ApS  
Skolegade 7, 1. th  
8000 Aarhus

CVR-nr.: 34 70 30 43

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Heinz Eckhard Dombrowski, direktør

### Revisor

Lineo  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Langhøjvej 1  
8381 Tilst

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 20.408, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 240.173.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skolegade ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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.

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 samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger samt opkrævede fællesomkostninger. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger

50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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.

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>252.658</b>	<b>137.801</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-6.057	-6.057
Finansielle indtægter	1	169.579	60.261
Finansielle omkostninger	2	-395.772	-271.332
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.408</b>	<b>-79.327</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>20.408</u></b>	<b><u>-79.327</u></b>
Overført resultat		20.408	-79.327
		<b><u>20.408</u></b>	<b><u>-79.327</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.973.787</u>	<u>2.979.844</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.973.787</u></b>	<b><u>2.979.844</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>2.599.154</u>	<u>2.548.190</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.599.154</u></b>	<b><u>2.548.190</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.572.941</u></b>	<b><u>5.528.034</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.950.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.644.682	519.386
Andre tilgodehavender		20	8.398
Tilgodehavende moms og afgifter		<u>15.195</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>5.609.897</u></b>	<b><u>527.784</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>5.609.897</u></b>	<b><u>527.784</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>11.182.838</u></b>	<b><u>6.055.818</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		160.173	139.765
<b>Egenkapital</b>		<b><u>240.173</u></b>	<b><u>219.765</u></b>
Banker		1.129.971	584.875
Gæld til realkreditinstitutter		931.464	1.007.856
Selskabsdeltagere og ledelse		4.943.824	593.980
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>7.005.259</u></b>	<b><u>2.186.711</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	110.000	108.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.000	19.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.808.406	3.520.756
Anden gæld		0	1.186
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.937.406</u></b>	<b><u>3.649.342</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.942.665</u></b>	<b><u>5.836.053</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.182.838</u></b>	<b><u>6.055.818</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	139.765	219.765
Årets resultat	<u>0</u>	<u>20.408</u>	<u>20.408</u>
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>160.173</u></b>	<b><u>240.173</u></b>

## Noter

	2021	2020		
	kr.	kr.		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	118.615	15.924		
Andre finansielle indtægter	50.964	44.337		
	<b>169.579</b>	<b>60.261</b>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	128.877	113.984		
Andre finansielle omkostninger	266.895	157.348		
	<b>395.772</b>	<b>271.332</b>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2021	31. december 2021	næste år	efter 5 år
Banker	619.275	1.164.971	35.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.081.856	1.006.464	75.000	631.856
Selskabsdeltagere og ledelse	593.980	4.943.824	0	0
	<b>2.295.111</b>	<b>7.115.259</b>	<b>110.000</b>	<b>631.856</b>

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alpha Property A/S, CVR-nr. 34 07 78 86 (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter og renter.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.006, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 2.974.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve i alt 3.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der tinglyst sikkerhed på 10 t.kr. med sikkerhed i ovenstående grunde og bygninger.