

Ejendomsselskabet Borgerskolen ApS
(CVR-nr. 36 02 71 18)Løimarksvej 3
5610 Assens**ÅRSRAPPORT 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent

Bjarne Dideriksen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance pr. 31. december 2023, aktiver.....	10
Balance pr. 31. december 2023, passiver.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Borgerskolen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. april 2024

Direktion:

Bjarne Dideriksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Borgerskolen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Borgerskolen ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 18. april 2024

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42

Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

mne31463

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Borgerskolen ApS Løimarksvej 3 5610 Assens
	CVR-nr.: 36 02 71 18 Stiftet: 1. juli 2014 Hjemsted: Assens Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Direktion	Bjarne Dideriksen
Revision	SØBY REVISORER A/S Godkendte Revisorer Landbrugsvej 4 5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Borgerskolen ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	80%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

Depositum måles til amortiseret kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen, bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning 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 2023
1. JANUAR - 31. DECEMBER

<u>Note</u>	<u>2023 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2022 i</u> <u>1.000 kr.</u>
1. BRUTTOFORTJENESTE	849.885	812
Afskrivninger	-64.000	-64
DRIFTSRESULTAT	785.885	748
2. Finansielle indtægter	289	0
3. Finansielle omkostninger	-490.089	-504
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	296.085	244
4. Skat af årets resultat	-37.950	-26
ÅRETS RESULTAT	<u>258.135</u>	<u>218</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	58.135	218
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Disponeret i alt	<u>258.135</u>	<u>218</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

<u>Note</u>	31/12 2023 hele kr.	31/12 2022 1.000 kr.
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	50.000	50
Overført resultat	276.341	218
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
EGENKAPITAL I ALT.....	526.341	268
6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	8.969.238	9.292
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
6. Kortfristet del af langfristet gæld	344.000	163
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.596
Selskabsskat	37.950	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	27
Anden gæld	6.869.460	516
	7.251.410	7.302
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	16.220.648	16.594
PASSIVER I ALT.....	16.746.989	16.862
7. EVENTUALPOSTER		
8. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
9. NÆRTSTÅENDE PARTER		
10. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2023 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2022 i</u> <u>1.000 kr.</u>
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital:		
Saldo primo	50.000	50
Saldo ultimo	50.000	50
 Overført resultat:		
Saldo primo	218.206	0
Årets resultat	58.135	218
Saldo ultimo	276.341	218
 Foreslået udbytte:		
Saldo primo	0	0
Betalt udbytte	0	0
Årets resultat	200.000	0
Saldo ultimo	200.000	0
 EGENKAPITAL, ULTIMO	 526.341	 268

NOTER

Note

1.	BRUTTOFORTJENESTE:		
	Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.		
		2023 i	2022 i
		hele kr.	1.000 kr.
2.	FINANSIELLE INDTÆGTER:		
	Renteindtægter m.v. i øvrigt	289	0
3.	FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
	Renteomkostninger m.v. i øvrigt	490.089	247
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	257
		490.089	504
4.	SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	37.950	26
5.	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		Grunde og bygninger
	Kostpris 1. januar 2023		17.789.904
	Årets tilgang		0
	Årets afgang		0
	Kostpris 31. december 2023		17.789.904
	Nedskrivninger 1. januar 2023		1.427.401
	Årets nedskrivninger		0
	Nedskrivninger 31. december 2023		1.427.401

NOTER

Note

5. **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (fortsat):**

Afskrivninger 1. januar 2023	490.503
Årets afskrivninger	<u>64.000</u>
Afskrivninger 31. december 2023	<u>554.503</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>15.808.000</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>0</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2023	<u>10.700.000</u>

6. **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	<u>1/1 2023</u> <u>gæld i alt</u>	<u>31/12 2023</u> <u>gæld i alt</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Prioritetsgæld.....	5.415.186	5.428.086	179.000	4.542.000
Prioritetsgæld.....	<u>4.039.578</u>	<u>3.885.152</u>	<u>165.000</u>	<u>3.250.000</u>
	<u>9.454.764</u>	<u>9.313.238</u>	<u>344.000</u>	<u>7.792.000</u>

NOTER

7. EVENTUALPOSTER M.V.:

Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Selskabet kan ved salg af selskabets ejendom til bogført værdi beregne et skatteaktiv på ca. tkr. 45. Da det er intentionen at beholde ejendommen, er skatteaktivet ikke indregnet.

8. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.313 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 15.808 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.000 tkr. med pant i grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for selskabet og øvrige koncernselskabers engagement med pengeinstitut.

NOTER

9. NÆRTSTÅENDE PARTER:

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Transaktioner med nærtstående parter:

Selskabet har i regnskabsåret haft en mellemregning med det forhenværende moderselskab Bjarne Dideriksen Holding ApS

Ejerforhold:

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

Maria Carlsen

Thomas Gjerde Dideriksen

10. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:

Ingen.