



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

SKOLEGADE 27 APS
MYLIUS ERICHSENS VEJ 33, 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2022

Henrik Brodersen Videbæk Kristense

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Skolegade 27 ApS Mylius Erichsens Vej 33 7400 Herning
	CVR-nr.: 36 47 97 52 Stiftet: 5. januar 2015 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Brodersen Videbæk Kristensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Skolegade 27 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. juni 2022

Direktion:

Henrik Brodersen Videbæk
Kristensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Skolegade 27 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skolegade 27 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 27. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32064

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje ejendomme til boligudlejning.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.194.253	1.545.381
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.051.697	-261.995
DRIFTSRESULTAT		5.245.950	1.283.386
Andre finansielle indtægter.....	1	13.526	96.858
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-218.984	0
Andre finansielle omkostninger.....		-531.717	-243.063
RESULTAT FØR SKAT		4.508.775	1.137.181
Skat af årets resultat.....	2	-970.522	-257.599
ÅRETS RESULTAT		3.538.253	879.582
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.538.253	879.582
I ALT		3.538.253	879.582

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		25.230.589	22.905.676
Materielle anlægsaktiver.....	3	25.230.589	22.905.676
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		25.000	25.000
Andre værdipapirer.....		831.016	300.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	856.016	325.000
ANLÆGSAKTIVER.....		26.086.605	23.230.676
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		178.908	1.975.383
Tilgodehavender.....		178.908	1.975.383
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	337.100	327.770
Værdipapirer.....		337.100	327.770
Likvide beholdninger.....		2.394.870	601.756
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.910.878	2.904.909
AKTIVER.....		28.997.483	26.135.585
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		10.168.692	6.630.439
EGENKAPITAL.....		10.218.692	6.680.439
Hensættelse til udskudt skat.....		1.995.484	1.324.110
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.995.484	1.324.110
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.121.700	16.560.900
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	15.121.700	16.560.900
Gæld til realkreditinstitutter.....		303.200	343.200
Gæld til pengeinstitutter.....		5.676	509.992
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Selskabsskat.....		271.148	309.238
Afledte finansielle instrumenter.....	7	260.290	0
Anden gæld.....		811.293	397.706
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.661.607	1.570.136
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		16.783.307	18.131.036
PASSIVER.....		28.997.483	26.135.585
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	6.630.439	6.680.439
Forslag til resultatdisponering.....		3.538.253	3.538.253
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	10.168.692	10.218.692

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	13.526	33.478	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	63.380	
	13.526	96.858	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	313.148	315.238	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-14.000	0	
Regulering af udskudt skat.....	671.374	-57.639	
	970.522	257.599	

Materielle anlægsaktiver

3

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021.....	16.886.992
Tilgang.....	1.963.437
Afgang.....	-2.690.221
Kostpris 31. december 2021.....	16.160.208
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	6.018.684
Årets værdireguleringer.....	3.051.697
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	9.070.381
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	25.230.589

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021.....	25.230.589
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	3.051.697

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme, beliggende i Herning.

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

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast vurderes på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommene at udgøre 1.198 tkr., hvilket bygger på forventninger om fuld udlejning og kendskabet til de nuværende årlige driftsomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed, mv. Afkastkravet på 5 % ligger indenfor det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme med lignende beliggenhed.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					4
		Kapitalandele i associerede virksomheder		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2021.....		25.000		300.000	
Tilgang.....		0		750.000	
Kostpris 31. december 2021.....		25.000		1.050.000	
Årets nedskrivning.....		0		218.984	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		0		218.984	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		25.000		831.016	
Andre værdipapirer og kapitalandele					5
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:					
				Børsnoterede værdipapirer	
Dagsværdi 31. december 2021.....				337.100	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....				-202.273	
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.424.900	303.200	13.908.900	16.904.100	
	15.424.900	303.200	13.908.900	16.904.100	
Afledte finansielle instrumenter					7
Selskabet har som en del af sin investeringsstrategi investeret i en finansiell kontrakt (CFD). Den finansielle kontrakt er baseret på en underliggende amerikanske aktie. Denne aktie er noteret på Nasdaq US, og instrumentvalutaen er USD. Dagsværdien på kontrakten afgøres af udsvingene i børsværdien af den underliggende aktie samt kursen på USD.					
Den finansielle kontrakt påvirker balance og resultatopgørelse således:					
				Finansiell kontrakt (CFD)	
Dagsværdi 31. december 2021.....				989.495	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....				-260.290	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for realkreditgæld på 15.425 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebrev i ejendomme på nominelt 16.562 tkr.					

NOTER

	2021	2020	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skolegade 27 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele af associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

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

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.