



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. juni 2024

Henrik Brodersen Videbæk Kristensen

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.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 17. juni 2024

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 2023 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 17. juni 2024

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.080.017	1.048.691
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-156.069	-2.852.818
DRIFTSRESULTAT		923.948	-1.804.127
Andre finansielle indtægter.....	1	6.100	3.578
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		0	-121.015
Øvrige finansielle omkostninger.....		-622.431	-2.095.897
RESULTAT FØR SKAT		307.617	-4.017.461
Skat af årets resultat.....	2	-68.949	879.484
ÅRETS RESULTAT		238.668	-3.137.977
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		238.668	-3.137.977
I ALT		238.668	-3.137.977

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		22.489.920	22.377.771
Materielle anlægsaktiver.....	3	22.489.920	22.377.771
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1	1
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		25.000	25.000
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		750.000	750.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	775.001	775.001
ANLÆGSAKTIVER.....		23.264.921	23.152.772
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.075.781	1.795.221
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		186.137	182.487
Tilgodehavende selskabsskat.....		65.000	92.000
Tilgodehavender.....		2.326.918	2.069.708
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	2.132	125.795
Værdipapirer og kapitalandele.....		2.132	125.795
Likvide beholdninger.....		49.843	136.871
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.378.893	2.332.374
AKTIVER.....		25.643.814	25.485.146

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		7.269.383	7.030.715
EGENKAPITAL.....		7.319.383	7.080.715
Hensættelser til udskudt skat.....		1.184.949	1.116.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.184.949	1.116.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.870.162	15.208.498
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	14.870.162	15.208.498
Gæld til realkreditinstitutter.....		325.000	303.200
Gæld til pengeinstitutter.....		361.414	358.357
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	10.000
Anden gæld.....		1.557.906	1.408.376
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.269.320	2.079.933
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		17.139.482	17.288.431
PASSIVER.....		25.643.814	25.485.146
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	7.030.715	7.080.715
Forslag til resultatdisponering.....		238.668	238.668
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	7.269.383	7.319.383

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	3.650	3.578	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.450	0	
	6.100	3.578	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	68.949	-879.484	
	68.949	-879.484	

Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2023.....	16.160.208	
Tilgang.....	268.218	
Kostpris 31. december 2023.....	16.428.426	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	6.217.563	
Årets værdireguleringer.....	-156.069	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	6.061.494	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	22.489.920	

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	22.489.920
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-156.069

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme, beliggende i Herning.

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

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast vurderes på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommene at udgøre 1.203 tkr., hvilket bygger på forventninger om fuld udlejning og kendskabet til de nuværende årlige driftsomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,35 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed, mv. Afkastkravet på 5,35 % ligger indenfor det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme med lignende beliggenhed.

NOTER

				Note
Finansielle anlægsaktiver				4
kr.	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	
Kostpris 1. januar 2023.....	40.000	25.000	1.050.000	
Afgang.....	0	0	-300.000	
Kostpris 31. december 2023.....	40.000	25.000	750.000	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	-39.999	0	-300.000	
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	0	0	300.000	
Værdireguleringer 31. december 2023.....	-39.999	0	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..	1	25.000	750.000	
 Andre værdipapirer og kapitalandele				 5
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:				
			Børsnoterede værdipapirer	
Dagsværdi 31. december 2023.....			2.132	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....			-196.489	
 Langfristede gældsforpligtelser				 6
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.195.162	325.000	13.570.000	15.511.698
	15.195.162	325.000	13.570.000	15.511.698
 Eventualposter mv.				 7
Hæftelse i sambeskatningen				
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 kr. pr. balancedagen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 8
Til sikkerhed for realkreditgæld på 15.195 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebrev i ejendomme på nominelt 16.707 tkr.				
Selskabet kautionerer for Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS og Haraldsgade 25-27 ApS.				

NOTER

	2023	2022	Note
Medarbejderforhold			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skolegade 27 ApS for 2023 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele af dattervirksomheder og 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 af årets resultat

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

Finansielle anlægsaktiver

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder og 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.

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.