



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2021

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.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Skolegade 27 ApS Mylius Erichsens Vej 33 7400 Herning
	CVR-nr.: 36 47 97 52
	Stiftet: 5. januar 2015
	Hjemsted: 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 25. juni 2021

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 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 25. juni 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.545.381	963.334
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-261.995	6.280.679
DRIFTSRESULTAT		1.283.386	7.244.013
Andre finansielle indtægter.....	1	33.478	7.472
Andre finansielle omkostninger.....		-179.683	-323.042
RESULTAT FØR SKAT		1.137.181	6.928.443
Skat af årets resultat.....	2	-257.599	-1.542.459
ÅRETS RESULTAT		879.582	5.385.984
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		879.582	5.385.984
I ALT		879.582	5.385.984

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		22.905.676	21.244.600
Materielle anlægsaktiver.....	3	22.905.676	21.244.600
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		325.000	325.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	325.000	325.000
ANLÆGSAKTIVER.....		23.230.676	21.569.600
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.975.383	533.833
Tilgodehavender.....		1.975.383	533.833
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	327.770	692.505
Værdipapirer.....		327.770	692.505
Likvide beholdninger.....		601.756	1.086.091
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.904.909	2.312.429
AKTIVER.....		26.135.585	23.882.029
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		6.630.439	5.750.856
EGENKAPITAL.....		6.680.439	5.800.856
Hensættelse til udskudt skat.....		1.324.110	1.381.749
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.324.110	1.381.749
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.560.900	15.728.300
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	16.560.900	15.728.300
Gæld til realkreditinstitutter.....		343.200	303.000
Gæld til pengeinstitutter.....		509.992	3.011
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		344.550	340.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Selskabsskat.....		309.238	261.757
Anden gæld.....		53.156	53.156
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.570.136	971.124
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		18.131.036	16.699.424
PASSIVER.....		26.135.585	23.882.029
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	5.750.857	5.800.857
Forslag til resultatdisponering.....		879.582	879.582
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	6.630.439	6.680.439

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	33.478	7.472	
	33.478	7.472	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	315.238	160.710	
Regulering af udskudt skat.....	-57.639	1.381.749	
	257.599	1.542.459	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		14.963.921	
Tilgang.....		1.923.071	
Kostpris 31. december 2020.....		16.886.992	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		6.280.679	
Årets værdireguleringer.....		-261.995	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		6.018.684	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		22.905.676	
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 1.186 tkr., hvilket bygger på forventninger om fuld udlejning og kendskabet til de nuværende årlige driftsomkostninger.			
Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, mv. Afkastkravet på 5,25 % ligger indenfor det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme med lignende beliggenhed.			
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2020.....		325.000	
Kostpris 31. december 2020.....		325.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		325.000	

NOTER
Note
Andre værdipapirer og kapitalandele
5

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Aktier
Dagsværdi 31. december 2020.....	327.770
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	63.380

Langfristede gældsforpligtelser
6

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.904.100	343.200	14.515.300	16.031.300
	16.904.100	343.200	14.515.300	16.031.300

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7

Til sikkerhed for realkreditgæld på 16.904 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebrev i ejendomme på nominelt 18.057 tkr.

Selskabet kautionerer for Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS.

	2020	2019
Medarbejderforhold		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skolegade 27 ApS for 2020 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 associerede virksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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

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 salgskomkostninger 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 acontoskatter.

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.