



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**

**NIELS BOHRS VEJ 47, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. juni 2020

---

Henrik Brodersen Videbæk Kristense

**CVR-NR. 36 47 97 52**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Skolegade 27 ApS Niels Bohrs Vej 47 7400 Herning
	CVR-nr.: 36 47 97 52
	Stiftet: 5. januar 2015
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Brodersen Videbæk Kristensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 22. juni 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 forpligtet 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 22. juni 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>963.334</b>	<b>336.088</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		6.280.679	0
Andre finansielle indtægter.....	1	7.472	183.967
Andre finansielle omkostninger.....		-323.042	-203.110
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>6.928.443</b>	<b>316.945</b>
Skat af årets resultat.....	2	-1.542.459	-85.800
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>5.385.984</b>	<b>231.145</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		5.385.984	231.145
<b>I ALT.....</b>		<b>5.385.984</b>	<b>231.145</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		21.244.600	12.249.487
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>21.244.600</b>	<b>12.249.487</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		325.000	325.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>325.000</b>	<b>325.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>21.569.600</b>	<b>12.574.487</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		533.833	256.361
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>533.833</b>	<b>256.361</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		692.505	61
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>692.505</b>	<b>61</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.086.091</b>	<b>1.385.143</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.312.429</b>	<b>1.641.565</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>23.882.029</b>	<b>14.216.052</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		5.750.856	364.872
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>5.800.856</b>	<b>414.872</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.381.749	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.381.749</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.728.300	11.044.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>15.728.300</b>	<b>11.044.250</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	303.000	169.000
Gæld til pengeinstitutter.....		3.011	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		340.200	206.254
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Selskabsskat.....		261.757	123.334
Anden gæld.....		53.156	2.248.342
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>971.124</b>	<b>2.756.930</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>16.699.424</b>	<b>13.801.180</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>23.882.029</b>	<b>14.216.052</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>8</b>		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	7.472	5.333	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	178.634	
	<b>7.472</b>	<b>183.967</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	160.710	85.800	2
Regulering af udskudt skat.....	1.381.749	0	
	<b>1.542.459</b>	<b>85.800</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2019.....		12.249.487	
Tilgang.....		2.714.434	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>14.963.921</b>	
Årets opskrivninger.....		6.280.679	
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>6.280.679</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>21.244.600</b>	
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 1.168 tkr., hvilket bygger på forventninger om fuld udlejning og kendskabet til de nuværende årlige driftsomkostninger.			
Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, mv. Afkastkravet på 5,5 % ligger indenfor det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme med lignende beliggenhed.			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
		Kapitalandele i associerede virksomheder	4
Kostpris 1. januar 2019.....		325.000	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>325.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>325.000</b>	
<b>Egenkapital</b>			
			5

## NOTER

			2019 kr.	2018 kr.	Note
		Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....		50.000	364.872	414.872	
Forslag til resultatdisponering.....			5.385.984	5.385.984	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>		<b>50.000</b>	<b>5.750.856</b>	<b>5.800.856</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	16.031.300	303.000	14.515.300	11.213.250	169.000
	<b>16.031.300</b>	<b>303.000</b>	<b>14.515.300</b>	<b>11.213.250</b>	<b>169.000</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for realkreditgæld på 16.031 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebrev i ejendomme på nominelt 16.562 tkr.					
Selskabet kautionere for Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS					
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1 (2018: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skolegade 27 ApS for 2019 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

### Nettoomsætning

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 regskabsposter 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.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### 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.

### 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 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.