

Skolegade 24 ApS

Skolegade 24
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 38 26 92 40

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2023

Morten Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Skolegade 24 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 8. marts 2023

Direktion

Morten Jensen
direktør

Morten Dobel Ammentorp
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Skolegade 24 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Skolegade 24 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 8. marts 2023

ØERNES REVISION
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 12 19 24

Kim Sørensen
Registreret revisor
FSR Danske revisorer
MNE-nr. mne15324

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skolegade 24 ApS
Skolegade 24
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 38 26 92 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Stiftet: 20. december 2016

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

Direktion

Morten Jensen, direktør
Morten Dobel Ammentorp, direktør

Revisor

Øernes Revision
Registreret revisionsaktieselskab
Langgade 4
4800 Nykøbing F.

Pengeinstitut

Nordea
Slotsgade 1 - 3
4800 Nykøbing F.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at købe, drive og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 936.794, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.016.794.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skolegade 24 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra ejendommen.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for de kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.lign.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering 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 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		523.708	1.195.023
Andre driftsomkostninger		-495.146	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		28.562	1.195.023
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		642.643	100.000
Resultat før finansielle poster		671.205	1.295.023
Finansielle indtægter		758.296	13.960
Finansielle omkostninger		-239.400	-307.570
Resultat før skat		1.190.101	1.001.413
Skat af årets resultat		-253.307	-213.774
Årets resultat		936.794	787.639
Foreslået udbytte		0	787.639
Overført resultat		936.794	0
		936.794	787.639

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		6.431.000	7.236.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	6.431.000	7.236.000
Anlægsaktiver i alt		6.431.000	7.236.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		882	403.306
Periodeafgrænsningsposter		0	10.652
Tilgodehavender i alt		882	413.958
Likvide beholdninger		470.259	1.229.641
Omsætningsaktiver i alt		471.141	1.643.599
Aktiver i alt		6.902.141	8.879.599

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		936.794	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	787.639
Egenkapital i alt		1.016.794	867.639
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		67.912	44.263
Hensatte forpligtelser i alt		67.912	44.263
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Pengeinstitutter		0	1.029.461
Gæld til realkreditinstitutter		4.347.780	4.451.464
Anden gæld		800.000	1.350.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	5.147.780	6.830.925
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	321.803	472.022
Selskabsskat		47.658	159.774
Anden gæld		300.194	504.976
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		669.655	1.136.772
Gældsforpligtelser i alt		5.817.435	7.967.697
Passiver i alt		6.902.141	8.879.599
Særlige poster	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	0	787.639	867.639
Betalt ordinært udbytte	0	0	-787.639	-787.639
Årets resultat	0	936.794	0	936.794
Egenkapital 31. december 2022	80.000	936.794	0	1.016.794

Noter

1 Særlige poster

Selskabet har i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter indregnet tab ved salg af anlægsaktiver på i alt kr. 495.146 samt under finansielle indtægter indregnet kursgevinst ved indfrielse af lån på ialt kr. 758.296.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	7.034.806
Tilgang i årets løb	52.503
Afgang i årets løb	-1.500.146
Kostpris 31. december 2022	<u>5.587.163</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	201.194
Årets værdireguleringer	742.497
Årets tilbageførte værdireguleringer	-99.854
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>843.837</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>6.431.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom beliggende i Nykøbing F. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakt.

Afkastkravet udgør 8% pr. 31/12 2022.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Pengeinstitutter	1.127.366	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	4.675.581	4.569.583	221.803	3.531.023
Anden gæld	1.500.000	900.000	100.000	400.000
	<u>7.302.947</u>	<u>5.469.583</u>	<u>321.803</u>	<u>3.931.023</u>

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt med en resterende løbetid på 21 måneder. Den samlede huslejeforpligtelse udgør pr. 31. december 2022 kr. 84.000.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 4.654.361 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør kr. 6.431.000.

Morten Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: e30e5e31-8aa1-48bd-b7bb-b2dbba8bad51

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 09:30:58

Underskrevet med MitID



Morten Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

ID: e30e5e31-8aa1-48bd-b7bb-b2dbba8bad51

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 09:30:58

Underskrevet med MitID



Morten Dobel Ammentorp

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: 3456d536-b23c-4b91-91da-762bf75120aa

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 09:30:19

Underskrevet med MitID



Kim Sørensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Kim Sørensen

Revisor

ID: 38396535

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 09:40:32

Underskrevet med NemID

NEM ID