



## Skoleparken ApS

Roskildevej 7  
7100 Vejle  
CVR-nr. 39885212

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.06.2024

---

**Søren Hjørdemaal Jansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Skoleparken ApS

Roskildevej 7

7100 Vejle

CVR-nr.: 39885212

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Søren Hjordemaal Jansen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Skoleparken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20.06.2024

**Direktion**

**Søren Hjardemaal Jansen**  
adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Skoleparken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skoleparken ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 20.06.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb og udlejning af fast ejendom.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>511.073</b>	<b>491.598</b>
Andre finansielle indtægter	1	28.380	1.772.738
Andre finansielle omkostninger	2	(331.738)	(306.842)
<b>Resultat før skat</b>		<b>207.715</b>	<b>1.957.494</b>
Skat af årets resultat	3	(49.869)	(430.963)
<b>Årets resultat</b>		<b>157.846</b>	<b>1.526.531</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		157.846	1.526.531
<b>Resultatdisponering</b>		<b>157.846</b>	<b>1.526.531</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		8.555.912	8.555.912
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>8.555.912</b>	<b>8.555.912</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.555.912</b>	<b>8.555.912</b>
Andre tilgodehavender		356.688	709.337
<b>Tilgodehavender</b>		<b>356.688</b>	<b>709.337</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>356.688</b>	<b>709.337</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.912.600</b>	<b>9.265.249</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.800.492	1.642.646
<b>Egenkapital</b>		<b>1.850.492</b>	<b>1.692.646</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.506.483	6.614.318
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.506.483</b>	<b>6.614.318</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	118.494	135.045
Bankgæld		198.272	190.138
Deposita		160.838	154.237
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.634	5.617
Skyldig skat		45.869	430.963
Periodeafgrænsningsposter		25.518	42.285
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>555.625</b>	<b>958.285</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.062.108</b>	<b>7.572.603</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.912.600</b>	<b>9.265.249</b>
Personaleforhold	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.642.646	1.692.646
Årets resultat	0	157.846	157.846
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.800.492</b>	<b>1.850.492</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Øvrige finansielle indtægter	28.380	1.772.738
	<b>28.380</b>	<b>1.772.738</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	331.738	306.842
	<b>331.738</b>	<b>306.842</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	49.869	430.963
	<b>49.869</b>	<b>430.963</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.555.912
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.555.912</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.555.912</b>

Investeringsejendomme indregnes tildagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for selskabets ejendomme på 5,9 % (6,0 % i år 2022). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Ejendommen anvendes til boligudlejning.

Driftsomkostninger udgør i budgettet cirka 21 % af lejeindtægterne.

Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 8.556 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 666 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 788 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi	Afkastkrav,	Afkastkrav	Areal, m2
	31.12.2023, kr.	31.12.2023, %	31.12.2022, %	
Boligejendomme	8.555.912	6,0	6,0	529
I alt	<b>8.555.912</b>			<b>529</b>

### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden	Forfald inden	Forfald	Restgæld efter 5 år 2023
	for 12 måneder 2023	for 12 måneder 2022	efter 12 måneder 2023	
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	118.494	135.045	6.506.483	5.993.668
	<b>118.494</b>	<b>135.045</b>	<b>6.506.483</b>	<b>5.993.668</b>

### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitut og pengeinstitut:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 8.555.912 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra enkelte reklassifikationer der ikke har indflydelse på årets resultat, balancesum eller egenkapitalen.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og vareforbrug.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, salg og distribution samt selskabets administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende realkreditgæld, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det 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.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.