



## Skejbygårdsvej 30a ApS

Christian X's Vej 56 56  
8260 Viby J  
CVR-nr. 41510595

## Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.12.2022

---

**Bo Helligsøe**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.06.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Skejbygårdsvej 30a ApS

Christian X's Vej 56 56

8260 Viby J

CVR-nr.: 41510595

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

## Direktion

Bo Helligsøe

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for Skejbygårdsvej 30a 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19.12.2022

**Direktion**

**Bo Helligsøe**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Skejbygårdsvej 30a ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skejbygårdsvej 30a ApS for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 19.12.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

### **Jonas Thøstesen Svensson**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er opførelse af bygninger samt udvikling heraf samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 5,8 mio .DKK., hvilket er efter ledelsens forventning.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(74.766)</b>	<b>(11.295)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(73.102)	(30.537)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(147.868)</b>	<b>(41.832)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.606.692	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.458.824</b>	<b>(41.832)</b>
Skat af årets resultat	2	(1.657.558)	8.000
<b>Årets resultat</b>		<b>5.801.266</b>	<b>(33.832)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		5.801.266	(33.832)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.801.266</b>	<b>(33.832)</b>



# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		23.754.613	0
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	1.285.750
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>23.754.613</b>	<b>1.285.750</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.754.613</b>	<b>1.285.750</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		971.624	8.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>971.624</b>	<b>8.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>40.431.154</b>	<b>13.409</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>41.402.778</b>	<b>21.409</b>
<b>Aktiver</b>		<b>65.157.391</b>	<b>1.307.159</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		5.767.434	(33.832)
<b>Egenkapital</b>		<b>5.807.434</b>	<b>6.168</b>
Udskudt skat		2.629.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.629.000</b>	<b>0</b>
Anden gæld		53.806.111	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>53.806.111</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.596.404	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		318.442	1.295.991
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.914.846</b>	<b>1.300.991</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>56.720.957</b>	<b>1.300.991</b>
<b>Passiver</b>		<b>65.157.391</b>	<b>1.307.159</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(33.832)	6.168
Årets resultat	0	5.801.266	5.801.266
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>5.767.434</b>	<b>5.807.434</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	30.460
Renteomkostninger i øvrigt	73.102	77
	<b>73.102</b>	<b>30.537</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	(971.624)	0
Ændring af udskudt skat	2.629.000	0
Regulering vedrørende tidligere år	182	0
Refusion i sambeskatning	0	(8.000)
	<b>1.657.558</b>	<b>(8.000)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme	Forud- betalinger for materielle aktiver
	kr.	kr.
Kostpris primo	0	1.285.750
Overførsler	1.285.750	(1.285.750)
Tilgange	14.862.171	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.147.921</b>	<b>0</b>
Årets opskrivninger	7.606.692	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.606.692</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.754.613</b>	<b>0</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,25 % pr. 30.06.2022.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 737 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 830 t.kr.

Indregning af ejendommen pr. statusdagen sker på baggrund af en indgået aftale mellem køber og sælger, hvor værdien af ejendommen er aftalt til maksimeret 65 mio. kr. ved færdiggørelsestidspunktet.

Forrentning af kontante deposita og forudbetalt leje på 1.126 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2.821 t.kr. Det lejebærende areal på ejendommen forventes at udgøre 2.156 m<sup>2</sup>, der vil bestå af beboelsesudlejning.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.</b>
Anden gæld	53.806.111	53.806.111
	<b>53.806.111</b>	<b>53.806.111</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Der er indgået aftale om, at selskabet ved en for selskabet tilfredsstillende lokalplan på et igangværende ejendomsprojekt er forpligtet til at erhverve ejendommen på Skejbygårdsvej 30A, 8240 Risskov. Købesummen for grunden er udgør 4,9 mio.kr. og overtages, når den endelig godkendte lokalplan foreligger.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Crescendo A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme ved tinglyst realkreditpantebrev på samlet 45.000 t. kr.

Den regnskabmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 23.755 t.kr.

Selskabet har stillet en betalingsgaranti overfor Aarhus Kommune på 900 t. kr., i forbindelse med erhvervelse af ejendommen.

# 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.

## Manglende sammenlignelighed

Sidste år var selskabets første regnskabsår, som dækkede for perioden 10.07.2020-30.06.2021. Dette års regnskab omfatter hele regnskabsåret fra 01.07.2021-30.06.2022, og der er dermed ikke direkte sammenlignelighed mellem tallene.

## 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 andre eksterne omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, renter til bank 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris og afskrives ikke før ejendommen tages i brug.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte

anvendelse af det enkelte aktiv.

**Andre finansielle forpligtelser**

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