



Skejbygårdsvej 30a ApS

Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J
CVR-nr. 41510595

Årsrapport 01.07.2023 - 31.12.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.04.2024

Tonny Elsberg
Dirigent

Indhold

| | |
|---------------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2023 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2023 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2023 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Skejbygårdsvej 30a ApS

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 41510595

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2023 - 31.12.2023

Direktion

Tonny Elsberg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16.04.2024

Direktion

Tonny Elsberg

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 01.07.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 31.12.2023 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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 16.04.2024

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 og udvikling heraf samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 859 t.kr mod sidste års underskud på 50 t.kr., hvilket er efter ledelsens forventning.

Ledelsen har tidligere anvendt den afkastbaserede model til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Værdiansættelsen af investeringsejendommen er for regnskabsåret 2023 og fremadrettet udarbejdet på baggrund af DCF-modellen. DCF-modellen udarbejdes årligt af en af ekstern valuar, hvorefter ledelsen gennemgår valuares dagværdiopgørelse.

Selskabet har omlagt regnskabsperiode grundet ejerskifte således at regnskabsperioden er 01.07.2023-31.12.2023.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022/23 kr. |
|----------------------------------------------|------|------------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 888.248 | (26.262) |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 903.895 | 28.655 |
| Driftsresultat | | 1.792.143 | 2.393 |
| Andre finansielle indtægter | | 6.673 | 19.210 |
| Andre finansielle omkostninger | | (696.908) | (85.927) |
| Resultat før skat | | 1.101.908 | (64.324) |
| Skat af årets resultat | 1 | (242.707) | 14.000 |
| Årets resultat | | 859.201 | (50.324) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 0 | 5.684.818 |
| Overført resultat | | 859.201 | (5.735.142) |
| Resultatdisponering | | 859.201 | (50.324) |

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

| | Note | 2023 kr. | 2022/23 kr. |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 69.300.000 | 67.576.740 |
| Materielle aktiver | 2 | 69.300.000 | 67.576.740 |
| Anlægsaktiver | | 69.300.000 | 67.576.740 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 400.000 |
| Andre tilgodehavender | | 900.105 | 450.000 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 0 | 971.624 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 86.648 |
| Tilgodehavender | | 900.105 | 1.908.272 |
| Likvide beholdninger | | 933.448 | 813.149 |
| Omsætningsaktiver | | 1.833.553 | 2.721.421 |
| Aktiver | | 71.133.553 | 70.298.161 |

Passiver

| | Note | 2023 kr. | 2022/23 kr. |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 3.840.000 | 40.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 16.091.493 | 32.292 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 0 | 5.684.818 |
| Egenkapital | | 19.931.493 | 5.757.110 |
| Udskudt skat | | 3.354.000 | 2.615.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 3.354.000 | 2.615.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 45.580.579 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 45.580.579 | 0 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3 | 198.708 | 0 |
| Deposita | | 876.915 | 330.240 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 110.080 | 43.665 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.030.668 | 3.105.221 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 1.950.769 |
| Anden gæld | | 51.110 | 56.496.156 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.267.481 | 61.926.051 |
| Gældsforpligtelser | | 47.848.060 | 61.926.051 |
| Passiver | | 71.133.553 | 70.298.161 |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2023

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|-----------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital primo | 40.000 | 32.292 | 5.684.818 | 5.757.110 |
| Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering | 3.800.000 | 15.200.000 | 0 | 19.000.000 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (5.684.818) | (5.684.818) |
| Årets resultat | 0 | 859.201 | 0 | 859.201 |
| Egenkapital ultimo | 3.840.000 | 16.091.493 | 0 | 19.931.493 |

Noter

1 Skat af årets resultat

| | 2023 kr. | 2022/23 kr. |
|--------------------------|----------------|-----------------|
| Ændring af udskudt skat | 739.000 | (14.000) |
| Refusion i sambeskatning | (496.293) | 0 |
| | 242.707 | (14.000) |

2 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 59.941.393 |
| Tilgange | 819.365 |
| Kostpris ultimo | 60.760.758 |
| Dagsværdireguleringer primo | 7.635.347 |
| Årets dagsværdireguleringer | 903.895 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 8.539.242 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 69.300.000 |

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

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, som er udarbejdet af en ekstern valuar i forbindelse med den årlige værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme pr. 31.12.2023.

Ved brug af DCF-modellen beregnes værdien på baggrund af nutidsværdien af fremtidige pengestrømme på investeringsejendommen.

Forrentningskravet for selskabets ejendom udgør 4,43% pr. 31.12.2023 jf. vurderingsrapporten fra ekstern valuar.

En forøgelse af forrentningskravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,8 mio. kr.
En formindskelse af forrentningskravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 8,5 mio. kr.

I DCF-modellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 3.066 t.kr.

Forrentning af kontante deposita på 1.175 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Det lejbærende areal på ejendommen udgør 2.104 m², der udelukkende består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Skejby.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsige lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

3 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2023 kr. | Forfald efter 12 måneder 2023 kr. | Restgæld efter 5 år 2023 kr. |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 198.708 | 45.580.579 | 44.865.866 |
| | 198.708 | 45.580.579 | 44.865.866 |

4 Eventualforpligtelser

Ejendoms- og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2025.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2025.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 322 t.kr.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme ved tinglyst realkreditpantebreve på samlet 46.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 69.300 t.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.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet har omlagt regnskabsperiode således at regnskabsperioden er 01.07.2023-31.12.2023. Forrige periode var 01.07.2022-30.06.2023, 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 nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 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 fra tilgodehavender ved forudbetalinger

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.