

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Ejendomsselskabet Skolevej ApS**

Nordbaggevej 12, Assentoft, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 41 82 12 99

## **Årsrapport**

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2024.

---

Jacob Larsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet Skolevej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 26. marts 2024

**Direktion**

Jacob Larsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Skolevej ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skolevej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Randers, den 26. marts 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Thomas Hedegaard**

statsautoriseret revisor  
mne34336

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Skolevej ApS Nordbaggevej 12 Assentoft 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 41 82 12 99 Stiftet: 5. november 2020 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jacob Larsen, Nordbaggevej 12, Assentoft, 8960 Randers SØ
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland
<b>Modervirksomhed</b>	JL Invest Randers ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har bestået af opførelse og udlejning af boligejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -87 t.kr. mod -75 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -183 t.kr. mod -96 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets moderselskab har afgivet en erklæring, hvor moderselskabet understøtter med likviditet til sikring af driften i regnskabsåret 2023/24. På den baggrund er selskabets årsrapport aflagt med fortsat drift for øje.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-87.362</b>	<b>-75.481</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	470
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-95.784</u>	<u>-47.726</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-183.146</b>	<b>-122.737</b>
3 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>27.016</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-183.146</u></b>	<b><u>-95.721</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-183.146</u>	<u>-95.721</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-183.146</u></b>	<b><u>-95.721</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>2.672.741</u>	<u>2.626.200</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.672.741</u>	<u>2.626.200</u>
	Deposita	<u>11.800</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.800</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.684.541</u></b>	<b><u>2.626.200</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	12.617
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	27.016
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.812</u>	<u>4.146</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.812</u>	<u>43.779</u>
	Likvide beholdninger	<u>37.755</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>41.567</u></b>	<b><u>43.779</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.726.108</u></b>	<b><u>2.669.979</u></b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-268.001	-84.855
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-228.001</b>	<b>-44.855</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.350.020	1.402.381
6 Anden gæld	1.110.299	1.077.961
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.460.319	2.480.342
Kortfristet del af langfristet gæld	66.800	61.200
Gæld til pengeinstitutter	0	18.443
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	414.990	142.849
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	493.790	234.492
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.954.109</b>	<b>2.714.834</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.726.108</b>	<b>2.669.979</b>

**1 Usikkerhed om going concern**

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**8 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2021	40.000	10.866	50.866
Årets overførte overskud eller underskud	0	-95.721	-95.721
Egenkapital 1. oktober 2022	40.000	-84.855	-44.855
Årets overførte overskud eller underskud	0	-183.146	-183.146
	<b>40.000</b>	<b>-268.001</b>	<b>-228.001</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets moderselskab har afgivet en erklæring, hvor moderselskabet understøtter med likviditet til sikring af driften i regnskabsåret 2023/24. På den baggrund er selskabets årsrapport aflagt med fortsat drift for øje.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	9.305	1.114
Andre finansielle omkostninger	<u>86.479</u>	<u>46.612</u>
	<b><u>95.784</u></b>	<b><u>47.726</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-27.016</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>-27.016</u></b>

### 4. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom beliggende i Randers.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Forventet lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.416.820	1.463.581
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-66.800</u>	<u>-61.200</u>
	<b><u>1.350.020</u></b>	<b><u>1.402.381</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>1.093.000</u>	 <u>1.158.000</u>

### 6. Anden gæld

Anden gæld i alt	1.110.299	1.077.961
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>1.110.299</u></b>	<b><u>1.077.961</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>0</u>	 <u>0</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.417 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 2.673 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JL Invest Randers ApS, CVR-nr. 33150229, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af moderselskabets årsrapport.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skolevej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Skolevej ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.