

SKANDERBORGHØJEN APS

Tangenten 1, st.1
8751 Gedved

CVR-nr. 41 93 82 93

ÅRSRAPPORT FOR 2022/23

(2. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
10. oktober 2023

John Arne Laursen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	9
Balance 30. april	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Skanderborghøjen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Skanderborg, den 10. oktober 2023

Direktion

John Arne Laursen
direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til kapitalejeren i Skanderborghøjen ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Skanderborghøjen ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 vor 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 revisorers 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.

Skanderborg, den 10. oktober 2023

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35388

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Skanderborghøjen ApS
Tangenten 1, st.1
8751 Gedved

CVR-nr.: 41 93 82 93

Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023

Hjemsted: Horsens

Direktion

John Arne Laursen, direktør

Revisor

ADVOSION
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5. th.
8660 Skanderborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudvikling, investering i og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 178.457, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 75.297.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af virksomhedskapitalen og direktionen er opmærksom på Selskabslovens § 119. Direktionen forventer virksomhedskapitalen reetableret gennem fremtidig indtjening indenfor de kommende år, alternativt gennem kapitaltilførsel.

Selskabets tilknyttede virksomhed har underskrevet tilbagetrædelseserklæring i forhold til mellemværende med tilknyttet virksomhed. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende indtil selskabets generalforsamling for regnskabsåret 2023-24, som forventes afholdt i efteråret 2024.

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 Skanderborghøjen ApS for 2022/23 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.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Driftsomkostninger, ejendomme

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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

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. MAJ - 30. APRIL

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		132.181	-24.410
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-7.000	402.232
Resultat før finansielle poster		125.181	377.822
Finansielle omkostninger	2	-353.972	-291.911
Resultat før skat		-228.791	85.911
Skat af årets resultat		50.334	-22.751
Årets resultat		-178.457	63.160
Overført resultat		-178.457	63.160
		-178.457	63.160

BALANCE 30. APRIL

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		8.608.000	8.615.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>8.608.000</u>	<u>8.615.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.608.000</u>	<u>8.615.000</u>
Andre tilgodehavender		0	2.841
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		48.794	65.740
Periodeafgrænsningsposter		8.636	845
Tilgodehavender		<u>57.430</u>	<u>69.426</u>
Likvide beholdninger		<u>45.152</u>	<u>15.524</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>102.582</u>	<u>84.950</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.710.582</u></u>	<u><u>8.699.950</u></u>

BALANCE 30. APRIL

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-115.297	63.160
Egenkapital		-75.297	103.160
Hensættelse til udskudt skat		86.951	88.491
Hensatte forpligtelser i alt		86.951	88.491
Gæld til realkreditinstitutter		2.022.740	2.153.792
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.022.740	2.153.792
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	86.619	53.769
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.680	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.925	26.670
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.455.564	6.260.668
Deposita		76.400	13.400
Kortfristede gældsforpligtelser		6.676.188	6.354.507
Gældsforpligtelser i alt		8.698.928	8.508.299
Passiver i alt		8.710.582	8.699.950
Forudsætning for fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	40.000	63.160	103.160
Årets resultat	0	-178.457	-178.457
Egenkapital 30. april 2023	40.000	-115.297	-75.297

NOTER

1 Forudsætning for fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt mere end halvdelen af virksomhedskapitalen og direktionen er opmærksom på Selskabslovens § 119. Direktionen forventer virksomhedskapitalen reetableret gennem fremtidig indtjening indenfor de kommende år, alternativt gennem kapitaltilførsel.

Selskabets tilknyttede virksomhed har underskrevet tilbagetrædelseserklæring i forhold til mellemværende med tilknyttet virksomhed. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende indtil selskabets generalforsamling for regnskabsåret 2023-24, som forventes afholdt i efteråret 2024.

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	312.996	259.077
Andre finansielle omkostninger	40.976	32.834
	353.972	291.911

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2022	8.212.768
Kostpris 30. april 2023	8.212.768
Værdireguleringer 1. maj 2022	402.232
Årets værdireguleringer	-7.000
Værdireguleringer 30. april 2023	395.232
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	8.608.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom enten med udgangspunkt i handelsprisen på ejendommen, alternativt 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. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

NOTER

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien af ejendomme værdiansat på baggrund af en afkastbaseret model, er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er fastsat individuelt for det enkelte lejemål på baggrund af ejendommenes individuelle beliggenhed, stand mv.

Der er anvendt nedenstående væsentligste forudsætninger;

- Afkastkravet er fastsat til 4,75 %.
- Tomgangsleje er fastsat til 0 % af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger udgør 6,3 % af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelsesomkostninger udgør 5,1 % af lejeindtægterne.
- Administrationsomkostninger udgør 2,0 % af lejeindtægterne.

For ejendomme værdiansat til handelspris, er disse værdiansat individuelt på baggrund af vurderet handelsprisen for ejendommen på regnskabsafslutningstidspunktet. I vurderingen er de væsentligste forudsætninger udviklingen i markedet fra tidspunktet fra det oprindelige anskaffelsestidspunkt og indtil statusdagen, ejendommenes stand samt beliggenhed. Der vurderes ikke at være ændringer i ejendommenes værdi i forhold til anskaffelsestidspunkt henset til den begrænsede ejertid.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen af boliglejemål pr. 30. april 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,25	4,75	5,25
Dagsværdi	8.881.100	8.608.000	8.386.900
Ændring i dagsværdi	273.100	0	-221.100

NOTER

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2022	Gæld 30. april 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.207.561	2.109.359	86.619	1.657.879
	2.207.561	2.109.359	86.619	1.657.879

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet John A. Laursen Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.109, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør t.kr. 3.892.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

John Arne Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Arne Laursen

Direktør

ID: c7a375a7-ab63-4f47-9e61-c2aaf493e293

Tidspunkt for underskrift: 11-10-2023 kl.: 13:39:29

Underskrevet med MitID



Michael Rathleff Algren

Navnet returneret af dansk NemID var:

Michael Rathleff Algren

Statsautoriseret revisor

På vegne af Advosion, Statsautoriseret Revisionspartnerse...

ID: 53615477

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 11-10-2023 kl.: 13:49:16

Underskrevet med NemID

NEM ID

John Arne Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Arne Laursen

Dirigent

ID: c7a375a7-ab63-4f47-9e61-c2aaf493e293

Tidspunkt for underskrift: 11-10-2023 kl.: 13:50:14

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 7b9c44RuqYh250990366

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.