

Storskolen ApS

**Læssøgade 23, st.
5000 Odense C**

CVR-nummer 42015873

Årsrapport

8. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 23. juni 2022

Jeppe Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Storskolen ApS
Læssøegade 23, st.
5000 Odense C

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 42015873
Regnskabsperiode: 8. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Troels Peter Troelsen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 8. januar 2021 - 31. december 2021 for Storskolen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 16. maj 2022

Direktionen:

Troels Peter Troelsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Storskolen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Storskolen ApS for regnskabsåret 8. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets 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 selskabets 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, selskabets 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.

Odense M, 16. maj 2022

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Jan Hedegaard
Partner, registreret revisor
mne32728

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomheden driver et håndværkerhotel i de tidligere skolebygninger i Fjenneslev på Sjælland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har indrettet den tidligere skole til værelsesudlejning. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2021 DKK
	Perioden 8. januar - 31. december	
	Bruttofortjeneste	782.918
	Værdiregulering af investeringsejendom	2.582.055
	Resultat før finansielle poster	3.364.973
	Finansielle omkostninger	-121.270
	Resultat før skat	3.243.703
1	Skat af årets resultat	-713.552
	Årets resultat	2.530.151
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overført resultat	2.530.151
	Resultatdisponering i alt	2.530.151

Note	Balance	2021 DKK
	Aktiver pr. 31. december	
2	Investeringsejendomme	5.700.000
	Materielle anlægsaktiver	5.700.000
	Anlægsaktiver i alt	5.700.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	655.220
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	80.000
	Periodeafgrænsningsposter	16.213
	Tilgodehavender	751.433
	Likvide beholdninger	1.183
	Omsætningsaktiver i alt	752.616
	Aktiver i alt	6.452.616

Note	Balance	2021 DKK
	Passiver pr. 31. december	
4	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	2.530.151
	Egenkapital i alt	2.570.151
	Hensættelser til udskudt skat	568.000
	Hensatte forpligtelser	568.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.120.653
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.260
	Selskabsskat	145.552
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.314.465
	Gældsforpligtelser i alt	3.314.465
	Passiver i alt	6.452.616
5	Eventualforpligtelser	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 8. januar - 31. december			
Saldo primo	40	0	40
Årets resultat	0	2.530	2.530
Egenkapital ultimo	40	2.530	2.570

2021

Noter

DKK

1 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	145.552
Regulering af udskudt skat	568.000
Skat af årets resultat i alt	713.552

2 Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	3.117.945
Kostpris 31. december	3.117.945
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	2.582.055
Dagsværdireguleringer 31. december	2.582.055
Investeringsejendomme i alt	5.700.000

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Fjenneslev på Sjælland, som blev anskaffet i januar 2021. Ejendommen anvendes som håndværkerhotel og er fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er fastsat af ledelsen ud fra de gældende markedsvilkår.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2021
Årlig leje pr. kvadratmeter	680
Udlejningsprocent	100
Afkastkrav i %	8,9

Modellen tager udgangspunkt i den forventede fremtidige normalindtjening for ejendommen på baggrund af de forventede driftsresultater. Udlejningsejendommens gennemsnitlige driftsresultat forventes at kunne fastholdes de kommende år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et gennemsnitligt afkast 8,9%, svarende til det generelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og vedligeholdsmæssig stand.

Noter

DKK

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på $(100/8,9 = 11,24 \times \text{tkr. } 507) = \text{tkr. } 5.700$.

4 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo

40.000

Virksomhedskapital i alt**40.000****5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har overtaget ejerpantebreve på i alt TDKK 2.198, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 5.700. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for tinglysningsafgift.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Troels Peter Troelsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-590291427440

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-06-27 12:40:24 UTC

NEM ID 

Jan Hedegaard

Registreret revisor

Serienummer: CVR:82218912-RID:23348991

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-27 13:07:31 UTC

NEM ID 

Jeppe Ernst Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-468597282336

IP: 89.239.xxx.xxx

2022-06-27 13:22:21 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AAPTIV-GA17E-EEY8L-734DU-T2EE5-55MLO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>