



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
John Tranums Vej 23, 1. sal  
DK-6705 Esbjerg Ø  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SKOLEGADE ESBJERG APS**  
**VESTERHAVSGADE 141, 6700 ESBJERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**24. FEBRUAR - 30. SEPTEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. marts 2023

---

Claus Wolder Kjær Thomsen

CVR-NR. 43 08 34 30

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 24. februar - 30. september</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Skolegade Esbjerg ApS Vesterhavsgade 141 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 43 08 34 30 Stiftet: 24. februar 2022 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 24. februar - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Claus Wolder Kjær Thomsen, formand Axel Manøe Jepsen Henrik Jensen
<b>Direktion</b>	Henrik Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab John Tranums Vej 23, 1. sal 6705 Esbjerg Ø
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Andelskassers Bank Bavnehøjvej 5, 2B 6700 Esbjerg
<b>Advokat</b>	Andersen Partners Advokatfirma Buen 11, 6. 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24. februar - 30. september 2022 for Skolegade Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. februar - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 9. marts 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Henrik Jensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Claus Wolder Kjær Thomsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Axel Manøe Jepsen

\_\_\_\_\_  
Henrik Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Skolegade Esbjerg ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skolegade Esbjerg ApS for regnskabsåret 24. februar - 30. september 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. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. februar - 30. september 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Esbjerg, den 9. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26694

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at besidde, administrere og handle med fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

### Forudsætninger for fortsat drift

Selskabets egenkapital er tabt da der har været omkostninger til finansiering af det igangværende byggeri af en investeringsejendom. Der er fra ejernes side afgivet kaution vedrørende bankgælden, de har stillet likviditet via ydet lån samt ansvarlig lånekapital til rådighed. Efter status er der etableret en byggekredit der vurderes, at kunne finansiere den resterende del af byggeriet.

Det bedømmes derfor, at der ikke vil opstå likviditetsproblemer, og at egenkapitalen kan genetableres gennem fremtidig indtjening. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 24. FEBRUAR - 30. SEPTEMBER

	Note	2022 kr.
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-38.156</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-154.965
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-193.121</b>
Skat af årets resultat.....	2	39.209
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-153.912</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-153.912
<b>I ALT</b> .....		<b>-153.912</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		11.718.720
Materielle anlægsaktiver.....	3	11.718.720
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.718.720</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		39.209
Tilgodehavender.....	4	39.209
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>39.209</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.757.929</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		-153.912
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-113.912</b>
Ansvarlig lånekapital.....		4.300.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.300.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		3.491.465
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		227.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.772.148
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		80.728
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.571.841</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>11.871.841</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.757.929</b>
Eventualposter mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Forudsætninger for fortsat drift	8	
Medarbejderforhold	9	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 24. februar 2022.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		-153.912	-153.912
<b>Egenkapital 30. september 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-153.912</b>	<b>-113.912</b>

## NOTER

				Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....			18.746	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....			136.219	
			<b>154.965</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....			-39.209	2
			<b>-39.209</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
			Investerings- ejendomme	3
Tilgang.....			11.718.720	
Kostpris 30. september 2022.....			<b>11.718.720</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....			<b>11.718.720</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
			Ejendom under opførelse	
Dagsværdi 30. september 2022.....			11.718.720	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>				
Tilgodehavende selskabsskat.....			39.209	4
			<b>39.209</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	5
Ansvarlig lånekapital.....	4.300.000	0	4.300.000	
	<b>4.300.000</b>	<b>0</b>	<b>4.300.000</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for NORDSØBYG HOLDING A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev på nom. 3.500 TKR. i selskabets grunde og bygninger. Regnskabsmæssig værdi på balancedagen udgør 11.719 TKR.

**Forudsætninger for fortsat drift****8**

Selskabets egenkapital er tabt da der har været omkostninger til finansiering af det igangværende byggeri af en investeringsejendom. Der er fra ejernes side afgivet kaution vedrørende bankgælden, de har stillet likviditet via ydet lån samt ansvarlig lånekapital til rådighed. Efter status er der etableret en byggekredit der vurderes, at kunne finansiere den resterende del af byggeriet.

Det bedømmes derfor, at der ikke vil opstå likviditetsproblemer, og at egenkapitalen kan genetableres gennem fremtidig indtjening. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

**Medarbejderforhold****9**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

0

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skolegade Esbjerg ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Skyldig skat 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.