

# **Ejendomsselskabet Skolevej ApS**

Nordbaggevej 12, Assentoft, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 41 82 12 99

## **Årsrapport**

**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2026.

---

Jacob Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 31. marts 2026

### 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 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 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 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 31. marts 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Thomas Hedegaard

statsautoriseret revisor  
mne34336

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

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  
5. regnskabsår

**Direktion**

Jacob Larsen, Nordbaggevej 12, Assentoft, 8960 Randers SØ

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 3  
8960 Randers SØ

**Bankforbindelse**

Sparekassen Kronjylland

**Modervirksomhed**

JL Invest Randers ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af opførsel og udlejning af boligejendomme.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -48 t.kr. mod -47 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -153 t.kr. mod -175 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer at kapitalen reetableres ved fremtidig indtjening.

Selskabets moderselskab har afgivet en erklæring, hvor moderselskabet understøtter med likviditet til sikring af driften i regnskabsåret 2025/26. På den baggrund er selskabets årsrapport aflagt med fortsat drift for øje.

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

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-48.149</b>	<b>-47.211</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-129.352</u>	<u>-127.957</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-177.501</b>	<b>-175.168</b>
4 Skat af årets resultat	<u>24.948</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-152.553</u></b>	<b><u>-175.168</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-152.553</u>	<u>-175.168</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-152.553</u></b>	<b><u>-175.168</u></b>

**Balance 30. september**

---

**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	<u>2.702.116</u>	<u>2.702.116</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.702.116</u>	<u>2.702.116</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.702.116</u></b>	<b><u>2.702.116</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>3.980</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>3.980</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.980</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.702.116</u></b>	<b><u>2.706.096</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>-595.722</u>	<u>-443.169</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-555.722</u></b>	<b><u>-403.169</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.280.387	1.340.368
Anden gæld	<u>1.210.922</u>	<u>1.143.608</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.491.309</u>	<u>2.483.976</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	52.000	38.000
Gæld til pengeinstitutter	24.465	28.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	674.457	544.991
Anden gæld	<u>3.607</u>	<u>2.154</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>766.529</u>	<u>625.289</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.257.838</u></b>	<b><u>3.109.265</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.702.116</u></b>	<b><u>2.706.096</u></b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Medarbejderforhold
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2023	40.000	-268.001	-228.001
Årets overførte overskud eller underskud	0	-175.168	-175.168
Egenkapital 1. oktober 2024	40.000	-443.169	-403.169
Årets overførte overskud eller underskud	0	-152.553	-152.553
	<b>40.000</b>	<b>-595.722</b>	<b>-555.722</b>

---

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets moderselskab har afgivet en erklæring, hvor moderselskabet understøtter med likviditet til sikring af driften i regnskabsåret 2025/26. På den baggrund er selskabets årsrapport aflagt med fortsat drift for øje.

### 2. Medarbejderforhold

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	24.947	18.331
Andre finansielle omkostninger	<u>104.405</u>	<u>109.626</u>
	<b><u>129.352</u></b>	<b><u>127.957</u></b>

### 4. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	<u>-24.948</u>	<u>0</u>
	<b><u>-24.948</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 5. Investeringsejendomme

Kostpris 1. oktober 2024	2.702.116	2.672.741
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>29.375</u>
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b><u>2.702.116</u></b>	<b><u>2.702.116</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>2.702.116</u></b>	<b><u>2.702.116</u></b>

Selskabets investeringsejendom består af 1 ejendom, hvor bygninger forventes nedrevet hvorefter der forventes opført rækkehuse. Den foreløbige værdiansættelse beror således på kostpriser, der efter ledelsens vurdering er udtryk for dagsværdi af ejendommen, da der ikke er indikationer på værdiforringelse siden erhvervelsen.

**Noter****6. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld</b>
	<b>30/9 2025</b>	<b>30/9 2025</b>	<b>30/9 2025</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.332.387	52.000	1.280.387
Anden gæld	1.210.922	0	1.210.922
	<b>2.543.309</b>	<b>52.000</b>	<b>2.491.309</b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 960 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**7. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Grunde og bygninger</b>
Dagsværdi 30. september 2025	2.702.116
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.332 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 2.702 t.kr.

**9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Sambeskatning**

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

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-  
deskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets 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 sambeskatte 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

### Investeringsejendomme

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

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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.