• Kallermann Revision A/S •

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Penneo dokumentnøgle: YEUUQ-BT99P-ZR1UQ-EEVPW-YOS3S-W83Z7

K/S Silkeborg 2003

Blokken 31
3460 Birkerød

CVR-nr. 27473881

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2025

_____

Bo Elver Jørgensen
Dirigent

Independent member
Morison Global

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Penneo dokumentnøgle: YEUUQ-BT99P-ZR1UQ-EEVPW-YOS3S-W83Z7

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for K/S Silkeborg 2003.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 28. maj 2025

Direktion

Elvar Ejendomme ApS

Bestyrelse

Bo Elver Jørgensen

Svend Hollensen

Penneo dokumentnøgle: YEUUQ-BT99P-ZR1UQ-EEVPW-YOS3S-W83Z7

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Silkeborg 2003

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for K/S Silkeborg 2003 for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Penneo dokumentnøgle: YEUUQ-BT99P-ZR1UQ-EEVPW-YOS3S-W83Z7

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Helsingør, den 28. maj 2025
Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 30195264

Jacob Ulrikkeholm Klinkby
Statsautoriseret revisor
mne45875

Penneo dokumentnøgle: YEUUQ-BT99P-ZR1UQ-EEVPW-YOS3S-W83Z7

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Silkeborg 2003 Blokken 31 3460 Birkerød Telefon 25404581 E-mail elvarejendomme@gmail.com CVR-nr. 27473881 Stiftelsesdato 1. december 2003 Regnskabsår 1. januar 2024 - 31. december 2024
Komplementar	Elvar Ejendomme ApS
Bestyrelse	Bo Elver Jørgensen Svend Hollensen
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

Penneo dokumentnøgle: YEUUQ-BT99P-ZR1UQ-EEVPW-YOS3S-W83Z7

566/mrs/

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
K/S Silkeborg 2003 blev etableret i 2003, hvor selskabet erhvervede ejendommen Lillehøjvej 29, 8600 Silkeborg.

Usikkerhed ved indregning eller måling
K/S´ets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 6 mio. kr.
Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder fastsatte afkastkrav m.m. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedes aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en ændring af afkastkravet med +/- 0,50% - point vil ændre den samlede dagsværdi væsentligt jf.omtale heraf i regnskabets note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 293.748, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 6.261.702, og en egenkapital på kr. 807.225.

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

Penneo dokumentnøgle: YEUUQ-BT99P-ZR1UQ-EEVPW-YOS3S-W83Z7

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for K/S Silkeborg 2003 for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når lejeindtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdi af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af trejdepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommem samt administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver
Reguleringer af investeringsejendom målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen

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 realkreditlån mv.

Skat af årets resultat
Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, hvorfor årsrapporten ikke indeholder skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Penneo dokumentnøgle: YEUUQ-BT99P-ZR1UQ-EEVPW-YOS3S-W83Z7

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital
Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld samt gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver
Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Penneo dokumentnøgle: YEUUQ-BT99P-ZR1UQ-EEVPW-YOS3S-W83Z7

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**415.620**	**411.788**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-800.000
Driftsresultat		**415.620**	**-388.212**
Finansielle indtægter		1.054	3.891
Finansielle omkostninger		-122.926	-66.646
Resultat før skat		**293.748**	**-450.967**
Skat af årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		**293.748**	**-450.967**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		293.748	-450.967
Resultatdisponering		**293.748**	**-450.967**

Penneo dokumentnøgle: YEUUQ-BT99P-ZR1UQ-EEVPW-YOS3S-W83Z7

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	1	6.000.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver		**6.000.000**	**6.000.000**
Anlægsaktiver		**6.000.000**	**6.000.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		202.144	0
Andre tilgodehavender		17.667	87.142
Periodeafgrænsningsposter		0	7.000
Tilgodehavender		**219.811**	**94.142**
Likvide beholdninger		**41.891**	**113.645**
Omsætningsaktiver		**261.702**	**207.787**
Aktiver		**6.261.702**	**6.207.787**
PASSIVER			
Virksomhedskapital		2.040.000	2.040.000
Overført resultat		-1.232.775	-1.526.523
Egenkapital		**807.225**	**513.477**
Gæld til realkreditinstitutter		2.243.244	2.378.363
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		123.300	415.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	**2.366.544**	**2.793.363**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		137.384	143.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.900	14.500
Anden gæld		241.611	114.647
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.526.323	2.628.000
Periodeafgrænsningsposter		161.715	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.087.933**	**2.900.947**
Gældsforpligtelser		**5.454.477**	**5.694.310**
Passiver		**6.261.702**	**6.207.787**
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Penneo dokumentnøgle: YEUUQ-BT99P-ZR1UQ-EEVPW-YOS3S-W83Z7

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2024	2.040.000	-1.526.523	513.477
Årets resultat	0	293.748	293.748
Egenkapital 31. december 2024	**2.040.000**	**-1.232.775**	**807.225**

Penneo dokumentnøgle: YEUUQ-BT99P-ZR1UQ-EEVPW-YOS3S-W83Z7

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.418.287	5.418.287
Kostpris ultimo	**5.418.287**	**5.418.287**
Dagsværdireguleringer primo	581.713	581.713
Dagsværdireguleringer ultimo	**581.713**	**581.713**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**6.000.000**	**6.000.000**

Ejendommen er værdiansat ud fra en afkastbaseret model. Der er ikke anvendt valuar til fastsættelse af dagsværdien.

Følgende oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændrede.

Anvendt afkastkrav i %:
2024, 7,68 %.
2023, 7,54 %.

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:
+0,5%: -366 t.kr.
-0,5%: 417 t.kr.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.243.244	137.385	1.672.047
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	123.300	0	0
	2.366.544	**137.385**	**1.672.047**

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er på ejendommen tinglyst pantebrev og ejerpantebrev med i alt 4.250 t.kr., hvis bogførte værdi pr. 31.12.2024 udgør 6.000 t.kr.

Penneo dokumentnøgle: YEUUQ-BT99P-ZR1UQ-EEVPW-YOS3S-W83Z7

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."

Svend Hollensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: K/S Silkeborg 2003
Serienummer: 9ef047e0-124f-4ead-a444-6211e3b8ae63
IP: 85.218.xxx.xxx
2025-06-16 08:11:20 UTC

Mit ID

Bo Elver Jørgensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: K/S Silkeborg 2003
Serienummer: 44d33146-6b4e-4954-9790-dc5ed7aab9d4
IP: 176.20.xxx.xxx
2025-06-16 08:31:17 UTC

Mit ID

Bo Elver Jørgensen
Direktør og dirigent
På vegne af: K/S Silkeborg 2003
Serienummer: 44d33146-6b4e-4954-9790-dc5ed7aab9d4
IP: 176.20.xxx.xxx
2025-06-16 08:31:17 UTC

Mit ID

Jacob Thomas Ulrikkeholm Klinkby
KALLERMANN REVISION A/S STATSAUTORISERET REVISIONSFIRMA CVR: 30195264
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Kallermann Revision A/S
Serienummer: 0f27c5ed-cc2c-4de2-80f6-f96a9c1dc103
IP: 109.70.xxx.xxx
2025-06-16 08:33:59 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: YEUUQ-BT99P-ZR1UQ-EEVPW-YOS3S-W83Z7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.