

*Silkeborg Ejendomsselskab ApS
Julsøvej 284
8600 Silkeborg*

CVR-nummer: 37 16 35 11

*ÅRSRAPPORT
1. maj 2023 - 30. april 2024*

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. oktober 2024

Thomas Bjørnholt Sehested Thorsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsens påtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter.....	13

LEDELSENS PÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Silkeborg Ejendomsselskab ApS.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28. oktober 2024

Direktion

Carsten Brøbech Mikkelsen

Jeppe Dahl Andersen

Thomas Bjørnholt Sehested
Thorsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Silkeborg Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Silkeborg Ejendomsselskab ApS for perioden 1. maj 2023 - 30. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt 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 revisors 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.

Svaneke, den 28. oktober 2024

Din Revisor Svaneke ApS
Godkendte revisorer
CVR-nr.: 45016501

Joan Gerdes Davies
Statsautoriseret revisor
mne34287

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Silkeborg Ejendomsselskab ApS
Julsøvej 284
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 37 16 35 11
Stiftet: 19. oktober 2015
Kommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion

Carsten Brøbech Mikkelsen
Jeppe Dahl Andersen
Thomas Bjørnholt Sehested Thorsen

Revisor

Din Revisor Svaneke ApS Godkendte revisorer
Borgergade 3
3740 Svaneke

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsinvesteringer med udlejning.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i den forløbne periode haft et resultat på kr. 414.692.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 32.511.756 og en egenkapital på kr. 7.108.266.

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. 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.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Silkeborg Ejendomsselskab ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af skønnede restværdi efter afsluttet brug.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30-50 år	0-70 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 nettorealisationseværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE

1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024

	<i>2023/24</i>	<i>2022/23</i>
BRUTTOFORTJENESTE	1.766.255	1.658.883
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-249.752	-239.909
DRIFTSRESULTAT	1.516.503	1.418.974
Andre finansielle indtægter	1.182	3.798.368
Andre finansielle omkostninger	-985.961	-1.475.071
RESULTAT FØR SKAT	531.724	3.742.271
Skat af årets resultat	-117.032	-824.452
ÅRETS RESULTAT	414.692	2.917.819
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	414.692	2.917.819
DISPONERET IALT	414.692	2.917.819

BALANCE PR. 30. APRIL 2024
AKTIVER

	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Grunde og bygninger.....	32.239.250	32.489.002
Materielle anlægsaktiver	32.239.250	32.489.002
ANLÆGSAKTIVER	32.239.250	32.489.002
Andre tilgodehavender	151.986	101.666
Tilgodehavender	151.986	101.666
Likvide beholdninger	120.520	183.559
OMSÆTNINGSAKTIVER	272.506	285.225
AKTIVER	32.511.756	32.774.227

BALANCE PR. 30. APRIL 2024

PASSIVER

	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Virksomhedskapital	50.001	50.001
Overført resultat.....	7.058.265	6.643.572
EGENKAPITAL	7.108.266	6.693.573
Hensættelse til udskudt skat	404.416	344.452
HENSATTE FORPLIGTELSE	404.416	344.452
Prioritetsgæld	16.231.396	16.701.056
Deposita	781.403	802.793
Gæld til associerede virksomheder	5.378.396	5.970.880
Selskabsskat	1.068	702.322
1 Langfristede gældsforpligtelser	22.392.263	24.177.051
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.235.667	1.100.482
Pengeinstitutter	312.248	41.485
Leverandører af varer og tjenesteydelser	98.317	94.048
Selskabsskat	642.322	0
Anden gæld	234.761	240.063
Periodeafgrænsningsposter	83.496	83.073
Kortfristede gældsforpligtelser	2.606.811	1.559.151
GÆLDSFORPLIGTELSE	24.999.074	25.736.202
PASSIVER	32.511.756	32.774.227
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	<i>Gæld i alt primo</i>	<i>Gæld i alt ultimo</i>	<i>Kortfristet andel</i>	<i>Restgæld efter 5 år</i>
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	17.192.417	16.717.663	486.267	14.080.085
Deposita.....	802.793	781.403	0	781.403
Gæld til associerede virksomheder.....	6.580.000	6.127.796	749.400	2.949.230
Selskabsskat.....	702.322	1.068	0	0
	<u>25.277.532</u>	<u>23.627.930</u>	<u>1.235.667</u>	<u>17.810.718</u>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kautioner eller lignende forpligtelser, udover hvad der allerede fremgår af regnskabet.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Skadesløsbrev i ejendom på Vestergade 31A for kr. 3.500.000

Thomas Bjørnholt Thorsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Bjørnholt Thorsen

Direktør

ID: 8f35f405-59f7-4415-8951-f8d002ff4eea

Tidspunkt for underskrift: 29-10-2024 kl.: 16:06:55

Underskrevet med MitID



Jeppe Dahl Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jeppe Dahl Andersen

Direktør

ID: a23bb4a2-6fb1-4f68-8327-78d6f76928ef

Tidspunkt for underskrift: 31-10-2024 kl.: 13:17:50

Underskrevet med MitID



Carsten Brøbech Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Brøbech Mikkelsen

Direktør

ID: 024fc5c5-4bc5-4538-8e33-38a8897c8924

Tidspunkt for underskrift: 31-10-2024 kl.: 16:36:24

Underskrevet med MitID



Joan Gerdes Davies

Navnet returneret af dansk MitID var:

Joan Gerdes Davies

Revisor

ID: 1840adc1-1c67-440c-8daa-45a02dfbb951

Tidspunkt for underskrift: 31-10-2024 kl.: 16:38:12

Underskrevet med MitID



Thomas Bjørnholt Thorsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Bjørnholt Thorsen

Dirigent

ID: 8f35f405-59f7-4415-8951-f8d002ff4eea

Tidspunkt for underskrift: 31-10-2024 kl.: 16:59:27

Underskrevet med MitID

