Silkeborgvej 134 ApS

Schleppegrellsgade 8 st., 8000 Aarhus C

Årsrapport for

2024

CVR-nr. 43 89 53 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. februar 2025.

Anna Callesøe Fuglsang
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

3 Selskabsoplysninger

4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

5 Resultatopgørelse

6 Balance

8 Egenkapitalopgørelse

9 Noter

12 Anvendt regnskabspraksis

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Silkeborgvej 134 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. 31. december 2024 samt af resul-tatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som be-retningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 11. februar 2025

Direktion

Anna Callesøe Fuglsang

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Silkeborgvej 134 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Silkeborgvej 134 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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.

Risskov, den 11. februar 2025

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen
statsautoriseret revisor
mne30193

Selskabsoplysninger

Selskabet	Silkeborgvej 134 ApS Schleppegrellsgade 8 st. 8000 Aarhus C	
	CVR-nr.:	43 89 53 62
	Stiftet:	23. februar 2023
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Anna Callesøe Fuglsang	
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje fast ejendom samt direkte eller indirekte anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbunden hermed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Resultatopgørelse

Note		1/1 - 31/12 2024	23/2 - 31/12 2023
	Bruttofortjeneste	**497.409**	**335.028**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	846.200
	Resultat før finansielle poster	**797.409**	**1.181.228**
	Andre finansielle indtægter	4.309	10.407
1	Øvrige finansielle omkostninger	-343.126	-266.257
	Resultat før skat	**458.592**	**925.378**
2	Skat af årets resultat	-101.011	-204.235
	Årets resultat	**357.581**	**721.143**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	150.000	600.000
	Overføres til overført resultat	207.581	121.143
	Disponeret i alt	**357.581**	**721.143**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	15.600.000	15.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.600.000	15.300.000
	Anlægsaktiver i alt	**15.600.000**	**15.300.000**
	Omsætningsaktiver		
	Periodeafgrænsningsposter	7.094	6.695
	Tilgodehavender i alt	7.094	6.695
	Likvide beholdninger	103.417	722.946
	Omsætningsaktiver i alt	**110.511**	**729.641**
	Aktiver i alt	**15.710.511**	**16.029.641**

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	102.000	102.000
	Overført resultat	7.768.724	7.561.143
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	600.000
	Egenkapital i alt	**8.020.724**	**8.263.143**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	275.238	197.701
	Hensatte forpligtelser i alt	**275.238**	**197.701**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.127.081	7.127.081
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.127.081	7.127.081
	Selskabsskat	23.474	6.534
	Anden gæld	263.994	435.182
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	287.468	441.716
	Gældsforpligtelser i alt	**7.414.549**	**7.568.797**
	Passiver i alt	**15.710.511**	**16.029.641**

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 23. februar 2023	0	0	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	102.000	7.440.000	0	0	7.542.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	121.143	600.000	721.143
Overført til overført resultat	0	-7.440.000	7.440.000	0	0
Egenkapital 1. januar 2024	102.000	0	7.561.143	600.000	8.263.143
Udloddet udbytte	0	0	0	-600.000	-600.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	207.581	150.000	357.581
	102.000	**0**	**7.768.724**	**150.000**	**8.020.724**

Noter

		1/1 - 31/12 2024	23/2 - 31/12 2023
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	343.126	266.257
		343.126	**266.257**
2.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	23.474	6.534
	Årets regulering af udskudt skat	77.537	197.701
		101.011	**204.235**

		31/12 2024	31/12 2023
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	14.453.800	0
	Tilgang i årets løb	0	14.453.800
	Kostpris ultimo	**14.453.800**	**14.453.800**
	Regulering til dagsværdi primo	846.200	0
	Årets regulering til dagsværdi	300.000	846.200
	Regulering til dagsværdi ultimo	**1.146.200**	**846.200**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**15.600.000**	**15.300.000**

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendomme med 9 lejligheder på i alt 563 m^2 beliggende i Aarhus.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi
+ Deposita og forudbetalt leje

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024
Afkastkrav, bolig (%)	3,75
Tomgangsprocent, bolig (%)	0

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 15.600 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.047 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.123 t.kr.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang-fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.127.081	0	7.127.081	7.250.000
	7.127.081	**0**	**7.127.081**	**7.250.000**

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi ultimo	15.600.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	300.000

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.250 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 15.600 t.kr.

7. Eventualposter

Selskabet har ingen eventualposter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Silkeborgvej 134 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

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 en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.