



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SILKEBORG ØSTERPORT III A/S**

**ØSTERGADE 9, 8600 SILKEBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2023

---

Gert Kristiansen

**CVR-NR. 15 95 09 19**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Silkeborg Østerport III A/S Østergade 9 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 15 95 09 19 Stiftet: 30. december 1952 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Gert Kristiansen, formand Ib Sønderby Larsen, næstformand Carsten Thygesen
<b>Direktion</b>	Leif Tygesen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Silkeborg Østerport III A/S.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 16. maj 2023

Direktion:

---

Leif Tygesen

Bestyrelse:

---

Gert Kristiansen  
Formand

---

Ib Sønderby Larsen  
Næstformand

---

Carsten Thygesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Silkeborg Østerport III A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Silkeborg Østerport III A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 regnskabsbrugere 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.

## 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 ledelsen 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.

Silkeborg, den 16. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27705

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendommene til dagsværdi.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.718.656</b>	<b>-889.410</b>
Personaleomkostninger.....	1	-427.587	-390.922
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-800.000	5.530.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>491.069</b>	<b>4.249.668</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	66.580	73.070
Andre finansielle omkostninger.....		-5.595	-5.242
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>552.054</b>	<b>4.317.496</b>
Skat af årets resultat.....	3	-119.452	-950.249
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>432.602</b>	<b>3.367.247</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		432.602	3.367.247
<b>I ALT</b> .....		<b>432.602</b>	<b>3.367.247</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		39.500.000	40.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>39.500.000</b>	<b>40.300.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>39.500.000</b>	<b>40.300.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.163.556	1.355.207
Andre tilgodehavender.....		41.991	30.186
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	266.751
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.205.547</b>	<b>1.652.144</b>
Likvide beholdninger.....		868.982	230.769
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.074.529</b>	<b>1.882.913</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>42.574.529</b>	<b>42.182.913</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		3.000.000	3.000.000
Overført overskud.....		32.446.489	32.013.887
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>35.446.489</b>	<b>35.013.887</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		6.154.000	6.332.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.154.000</b>	<b>6.332.000</b>
Deposita.....		534.775	589.752
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>534.775</b>	<b>589.752</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		38.911	83.124
Selskabsskat.....		297.452	0
Anden gæld.....		102.902	153.191
Periodeafgrænsningsposter.....		0	10.959
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>439.265</b>	<b>247.274</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>974.040</b>	<b>837.026</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>42.574.529</b>	<b>42.182.913</b>
Eventualposter mv.	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	3.000.000	32.013.887	35.013.887
Forslag til resultatdisponering.....		432.602	432.602
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>3.000.000</b>	<b>32.446.489</b>	<b>35.446.489</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	426.806	384.321	
Pensioner.....	781	768	
Andre personaleomkostninger.....	0	5.833	
	<b>427.587</b>	<b>390.922</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	66.580	73.059	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	11	
	<b>66.580</b>	<b>73.070</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	297.452	-266.751	
Regulering af udskudt skat.....	-178.000	1.217.000	
	<b>119.452</b>	<b>950.249</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		3.961.916	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>3.961.916</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		36.338.084	
Årets værdireguleringer.....		-800.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>35.538.084</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>39.500.000</b>	

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**4**

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Blandede bolig- og erhvervs- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022.....	39.500.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-800.000

**Dagsværdi for investeringsejendomme**

Investeringsejendomme består af bolig-, kontor- og butiksejendomme, beliggende i centrum af Silkeborg. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast, vurderet på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommene, vurderes at udgøre 1,7 mio. kr., hvilket tillige bygger på kendskabet til de nuværende årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, hvoraf sidstnævnte er afsat med 50 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ved beregningen er anvendt et vægtet afkast på 4,41%, som er fastlagt under hensyntagen til fordelingen mellem bolig- og erhvervslejemål, herunder til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Det vægtede afkastkrav svarer ligeledes til niveauet for det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende bolig-, kontor- og butiksejendomme med bedste beliggenhed i centrum af Silkeborg.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**5**

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Deposita.....	534.775	0	534.775	589.752
	<b>534.775</b>	<b>0</b>	<b>534.775</b>	<b>589.752</b>

**Eventualposter mv.**
**6**
**Hæftelse i sambeskatningen**

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 H. Reimar Nielsen A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Silkeborg Østerport III A/S 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### Tilgodehavender

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

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.