

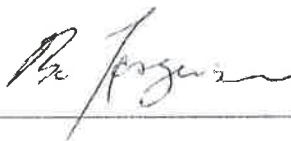
**Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS**  
**Søndergade 25, 3.**  
**8600 Silkeborg**

**CVR-nr. 26522099**

**Årsrapport for**  
**1. januar 2017 - 31. december 2017**  
**(Selskabets 16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 11/5 2018

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 1. maj 2018

Direktion:



Bo Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aarhus, den 1. maj 2018

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller  
statsautoriserede revisor  
MNE29462

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS Søndergade 25, 3. 8600 Silkeborg  CVR nr.: 26522099  Regnskabsår: 01.01 - 31.12
<b>Direktion:</b>	Bo Jørgensen
<b>Ejerforhold:</b>	Tandlægeselskabet Bo Jørgensen ApS, 25 % Tandlæge Henrik Mærkedahl ApS, 25 % Tandlæge Jakob Lindberg ApS, 25 % Tandlæge Peter Halsboe ApS, 25 %
<b>Revisor:</b>	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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 og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Søndergade 25, 8600 Silkeborg, som blev anskaffet i 2002.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig periode.

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonterings-sats. Diskonterings-satsen fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en sats, der afspejler aktuelle markedsvurderinger af usikkerhed forbundet med beløb og tidspunkt for pengestrømme. De fremtidige pengestrømme fastsættes på baggrund af pålidelige skøn over størrelsen af og tidspunktet for de fremtidige ind- og udbetalinger, herunder skøn over størrelsen og tidspunktet for lejeindbetalinger, genudlejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

Dagsværdi for ejendomme:

Ejendommene består af en udlejningsejendom beliggende i Silkeborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre TDKK 443, hvilket bygger på en fuldt udlejet ejendom med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på TDKK 133.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet på 6,75% er ligeledes i niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

### **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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

### **Gældsforpligtelser**

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>430.835</b>	<b>405.924</b>
Værdiregulering, investeringsejendomme		50.000	200.000
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>480.835</b>	<b>605.924</b>
Finansielle indtægter	1	13	8
Finansielle omkostninger	2	141.888	150.258
<b>Resultat før skat</b>		<b>338.960</b>	<b>455.674</b>
Skat af årets resultat	3	63.564	78.261
<b>Årets resultat</b>		<b>275.396</b>	<b>377.413</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		275.396	377.413
Overført fra tidligere år		2.516.602	2.139.188
<b>Til disposition</b>		<b>2.791.998</b>	<b>2.516.602</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		2.791.998	2.516.602
<b>I alt</b>		<b>2.791.998</b>	<b>2.516.602</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>6.650.000</u>	<u>6.600.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.650.000</u></b>	<b><u>6.600.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.650.000</u></b>	<b><u>6.600.000</u></b>
Tilgodehavende selskabsskat		<u>13.858</u>	<u>13.184</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>13.858</u></b>	<b><u>13.184</u></b>
Likvide beholdninger		<u>82.695</u>	<u>42.663</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b><u>82.695</u></b>	<b><u>42.663</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>96.553</u></b>	<b><u>55.847</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>6.746.553</u></b>	<b><u>6.655.847</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	126.000	126.000
Overført overskud	5	2.791.998	2.516.602
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.917.998</b>	<b>2.642.602</b>
Hensættelse til udskudt skat		422.867	413.445
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>422.867</b>	<b>413.445</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	767.989	1.053.418
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>767.989</b>	<b>1.053.418</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		285.000	285.000
Gæld til associerede virksomheder		2.332.699	2.241.383
Anden gæld		20.000	20.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.637.699</b>	<b>2.546.383</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.405.688</b>	<b>3.599.801</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.746.553</b>	<b>6.655.847</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Øvrige finansielle indtægter	13	8
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>13</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Øvrige finansielle omkostninger	141.888	150.258
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>141.888</b>	<b>150.258</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årets aktuelle skat	54.142	46.816
	Årets udskudte skat	9.422	31.445
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>63.564</b>	<b>78.261</b>
<b>4</b>	<b>Investeringsjendomme</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kostpris primo	5.263.607	5.263.607
	Regulering primo	1.336.393	1.136.393
	Regulering til dagsværdi	50.000	200.000
	<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>6.650.000</b>	<b>6.600.000</b>
<b>5</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>
		<b>kapital</b>	<b>overskud</b>
			<b>Egenkapital i</b>
			<b>alt</b>
	Saldo primo	126.000	2.516.602
	Årets resultat	0	275.396
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>2.791.998</b>

## Noter til årsrapporten

6	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	2017	2016
	Handelsbanken lån 1339748	1.052.989	1.338.418
	Overført til kortfristet gæld	<u>-285.000</u>	<u>-285.000</u>
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<u><b>767.989</b></u>	<u><b>1.053.418</b></u>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 0 til betaling efter 5 år

### 7 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og udleje ejerlejligheden Søndergade 25, 8600 Silkeborg med dertil hørende investeringer mv.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der deponeret ejerpantebrev kr. 5.000.000 med pant i selskabets investeringsejendom.