

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

CVR-nr. 26522099

Årsrapport for
1. januar 2018 - 31. december 2018
(Selskabets 17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14/6 2019

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 21. maj 2019

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 2018 - 31. december 2018 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 revisors 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 21. maj 2019

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller
statsautoriserede revisor
MNE29462

Selskabsoplysninger

Selskabet:	Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS Søndergade 25, 3. 8600 Silkeborg CVR nr.: 26522099 Regnskabsår: 01.01 - 31.12
Direktion:	Bo Jørgensen
Ejerforhold:	Tandlægeselskabet Bo Jørgensen ApS, 25 % Tandlæge Henrik Mærkedahl ApS, 25 % Tandlæge Jakob Lindberg ApS, 25 % Tandlæge Peter Halsboe ApS, 25 %
Revisor:	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 eksklusive 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 diskonteringssats. Diskonteringssatsen 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 pengestrømmene. 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 investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre TDKK 450, hvilket bygger på en fuldt udlejet ejendom med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på TDKK 140.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		507.260	430.835
Værdiregulering, investeringsejendomme		20.000	50.000
Resultat af primær drift		527.260	480.835
Finansielle indtægter	1	13	13
Finansielle omkostninger	2	154.795	141.888
Resultat før skat		372.478	338.960
Skat af årets resultat	3	77.537	63.564
Årets resultat		294.941	275.396
Resultatdisponering			
Årets resultat		294.941	275.396
Overført fra tidligere år		2.791.998	2.516.602
Til disposition		3.086.939	2.791.998
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		3.086.939	2.791.998
I alt		3.086.939	2.791.998

Balance 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>6.670.000</u>	<u>6.650.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>6.670.000</u>	<u>6.650.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.670.000</u>	<u>6.650.000</u>
Andre tilgodehavender		27.333	0
Tilgodehavende selskabsskat		<u>13.888</u>	<u>13.858</u>
Tilgodehavender i alt		<u>41.221</u>	<u>13.858</u>
Likvide beholdninger		<u>18.860</u>	<u>82.695</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>18.860</u>	<u>82.695</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>60.081</u>	<u>96.553</u>
Aktiver i alt		<u>6.730.081</u>	<u>6.746.553</u>

Balance 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	5	126.000	126.000
Overført overskud	5	3.086.939	2.791.998
Egenkapital i alt		3.212.939	2.917.998
Hensættelse til udskudt skat		432.292	422.867
Hensatte forpligtelser i alt		432.292	422.867
Gæld til realkreditinstitutter	6	455.347	767.989
Langfristede gældsforpligtelser i alt		455.347	767.989
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		300.000	285.000
Gæld til associerede virksomheder		2.308.502	2.332.699
Anden gæld		21.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.629.502	2.637.699
Gældsforpligtelser i alt		3.084.849	3.405.688
Passiver i alt		6.730.081	6.746.553
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle indtægter	2018	2017	
	Øvrige finansielle indtægter	13	13	
	Finansielle indtægter i alt	13	13	
2	Finansielle omkostninger	2018	2017	
	Øvrige finansielle omkostninger	154.795	141.888	
	Finansielle omkostninger i alt	154.795	141.888	
3	Skat af årets resultat	2018	2017	
	Årets aktuelle skat	68.112	54.142	
	Årets udskudte skat	9.425	9.422	
	Skat af årets resultat i alt	77.537	63.564	
4	Investeringsejendomme	2018	2017	
	Kostpris primo	5.263.607	5.263.607	
	Regulering primo	1.386.393	1.336.393	
	Regulering til dagsværdi	20.000	50.000	
	Investeringsejendomme i alt	6.670.000	6.650.000	
5	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	126.000	2.791.998	2.917.998
	Årets resultat	0	294.941	294.941
	Egenkapital ultimo	126.000	3.086.939	3.212.939

Noter til årsrapporten

6	Gæld til realkreditinstitutter	2018	2017
	Handelsbanken lån 1339748	755.347	1.052.989
	Overført til kortfristet gæld	<u>-300.000</u>	<u>-285.000</u>
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>455.347</u>	<u>767.989</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.