

Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS

Søndergade 25
8600 Silkeborg

CVR-nr. 26 52 20 99

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. juni 2023

dirigent Bo Jørgensen



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 21. april 2023

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 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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. april 2023

Aros
statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65



Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29462

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS Søndergade 25 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 26 52 20 99
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted: Silkeborg
Direktion	Bo Jørgensen
Ejerforhold	Tandlægeselskabet Bo Jørgensen ApS, 25 % Tandlæge Henrik Mærkedal ApS, 25 % Tandlæge Jakob Lindberg ApS, 25 % Tandlæge Peter Halsboe ApS, 25 %
Revisor	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3. 4, sal 8000 Aarhus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsjendom 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 investeringsjendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonteringsrate. Diskonteringsraten fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsjendom, det vil sige en rate, 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 investeringsjendomme.

Dagsværdi for ejendomme:

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

Anvendt regnskabspraksis

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre TDKK 459, hvilket bygger på en fuldt udlejet ejendom med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på TDKK 155.

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

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 gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		276.868	460.320
Værdiregulering af investeringsejendomme		<u>30.000</u>	<u>50.000</u>
Resultat før finansielle poster		306.868	510.320
Finansielle omkostninger	1	<u>-102.736</u>	<u>-100.789</u>
Resultat før skat		204.132	409.531
Skat af årets resultat	2	<u>-38.313</u>	<u>-79.188</u>
Årets resultat		<u>165.819</u>	<u>330.343</u>
Overført resultat		<u>165.819</u>	<u>330.343</u>
		<u>165.819</u>	<u>330.343</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>6.800.000</u>	<u>6.770.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>6.800.000</u>	<u>6.770.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.800.000</u>	<u>6.770.000</u>
Andre tilgodehavender		27.332	22.299
Tilgodehavende, Tandlægecenteret I/S		1.645	102.005
Selskabsskat		<u>3.048</u>	<u>304</u>
Tilgodehavender		<u>32.025</u>	<u>124.608</u>
Likvide beholdninger		<u>48.029</u>	<u>189.109</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>80.054</u>	<u>313.717</u>
Aktiver i alt		<u>6.880.054</u>	<u>7.083.717</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		<u>4.159.519</u>	<u>3.993.700</u>
Egenkapital		<u>4.285.519</u>	<u>4.119.700</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>470.000</u>	<u>460.639</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>470.000</u>	<u>460.639</u>
Gæld til associerede virksomheder		2.101.535	2.481.246
Anden gæld		<u>23.000</u>	<u>22.132</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.124.535</u>	<u>2.503.378</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.124.535</u>	<u>2.503.378</u>
Passiver i alt		<u>6.880.054</u>	<u>7.083.717</u>
Hovedaktivitet	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	102.736	100.789
Finansielle omkostninger i alt	<u>102.736</u>	<u>100.789</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	28.952	69.696
Årets udskudte skat	9.361	9.492
Skat af årets resultat i alt	<u>38.313</u>	<u>79.188</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	5.263.607
Kostpris 31. december 2022	5.263.607
Opskrivninger 1. januar 2022	1.506.393
Årets opskrivninger	30.000
Opskrivninger 31. december 2022	1.536.393
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>6.800.000</u>

4 Hovedaktivitet

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

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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