

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

CVR-nr. 26 52 20 99

Årsrapport for
1. januar 2019 - 31. december 2019
(Selskabets 18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14/5 2020

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 2019 - 31. december 2019 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 13. maj 2020

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 2019 - 31. december 2019 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 13. maj 2020

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.: 26 52 20 99 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 finansiel 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 diskonteringsats. Diskonteringsatsen 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 investeringsejendommens 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, ejendomstypen, 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 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	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste		460.448	507.260
Værdiregulering, investeringsejendomme		10.000	20.000
Resultat af primær drift		470.448	527.260
Finansielle indtægter	1	13	13
Finansielle omkostninger	2	135.139	154.795
Resultat før skat		335.321	372.478
Skat af årets resultat	3	71.556	77.537
Årets resultat		263.765	294.941
Resultatdisponering			
Årets resultat		263.765	294.941
Overført fra tidligere år		3.086.939	2.791.998
Til disposition		3.350.705	3.086.939
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		3.350.705	3.086.939
I alt		3.350.705	3.086.939

Balance 31. december

	Note	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>6.680.000</u>	<u>6.670.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>6.680.000</u>	<u>6.670.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.680.000</u>	<u>6.670.000</u>
Andre tilgodehavender		26.684	27.333
Tilgodehavende selskabsskat		6.872	13.888
Krav på indbetaling af selskabskapital		2.176	0
Tilgodehavender i alt		<u>35.732</u>	<u>41.221</u>
Likvide beholdninger		<u>6.769</u>	<u>18.860</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>6.769</u>	<u>18.860</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>42.502</u>	<u>60.081</u>
Aktiver i alt		<u>6.722.502</u>	<u>6.730.081</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	5	126.000	126.000
Overført overskud	5	3.350.705	3.086.939
Egenkapital i alt		<u>3.476.705</u>	<u>3.212.939</u>
Hensættelse til udskudt skat		441.720	432.292
Hensatte forpligtelser i alt		<u>441.720</u>	<u>432.292</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	108.989	455.347
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>108.989</u>	<u>455.347</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		336.000	300.000
Gæld til associerede virksomheder		2.337.588	2.308.502
Anden gæld		21.500	21.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.695.088</u>	<u>2.629.502</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.804.077</u>	<u>3.084.849</u>
Passiver i alt		<u>6.722.502</u>	<u>6.730.081</u>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle indtægter	2019	2018	
	Øvrige finansielle indtægter	13	13	
	Finansielle indtægter i alt	13	13	
2	Finansielle omkostninger	2019	2018	
	Øvrige finansielle omkostninger	135.139	154.795	
	Finansielle omkostninger i alt	135.139	154.795	
3	Skat af årets resultat	2019	2018	
	Årets aktuelle skat	62.128	68.112	
	Årets udskudte skat	9.428	9.425	
	Skat af årets resultat i alt	71.556	77.537	
4	Investeringsejendomme	2019	2018	
	Kostpris primo	5.263.607	5.263.607	
	Regulering primo	1.406.393	1.386.393	
	Regulering til dagsværdi	10.000	20.000	
	Investeringsejendomme i alt	6.680.000	6.670.000	
5	Egenkapital	Virksomheds-	Overført	Egenkapital i
		kapital	overskud	alt
	Saldo primo	126.000	3.086.939	3.212.939
	Årets resultat	0	263.765	263.765
	Egenkapital ultimo	126.000	3.350.705	3.476.705

Noter til årsrapporten

6	Gæld til realkreditinstitutter	2019	2018
	Handelsbanken lån 1339748	444.989	755.347
	Overført til kortfristet gæld	-336.000	-300.000
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	108.989	455.347

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.