

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## **K/S Silkeborg 2003**

**Blokken 74  
3460 Birkerød**

**CVR-nr. 27473881**

**Årsrapport 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2024

---

Bo Elver Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for K/S Silkeborg 2003.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 2. maj 2024

### Direktion

Elvar Ejendomme ApS

### Bestyrelse

Bo Elver Jørgensen

Svend Hollensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K/S Silkeborg 2003

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Silkeborg 2003 for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 for 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 regnskabsbrugerne 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 den øverste ledelse 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.

Helsingør, den 2. maj 2024

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
CVR-nr. 30195264

Jacob Ulrikkeholm Klinkby  
Statsautoriseret revisor  
mne45875

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S Silkeborg 2003 Blokken 74 3460 Birkerød Telefon 25404581 E-mail elvarejendomme@gmail.com CVR-nr. 27473881 Stiftelsesdato 1. december 2003 Regnskabsår 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Komplementar</b>	Elvar Ejendomme ApS
<b>Bestyrelse</b>	Bo Elver Jørgensen Svend Hollensen
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

K/S Silkeborg 2003 blev etableret i 2003, hvor selskabet erhvervede ejendommen Lillehøjvej 29, 8600 Silkeborg.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -450.967, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 6.207.787, og en egenkapital på kr. 513.477.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K/S Silkeborg 2003 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når lejeindtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdi af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredje part. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens samt administration mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsejendom målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

#### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, hvorfor årsrapporten ikke indeholder skat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>411.788</b>	<b>372.745</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-800.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-388.212</b>	<b>372.745</b>
Finansielle indtægter		3.891	5.984
Finansielle omkostninger		-66.646	-83.324
<b>Resultat før skat</b>		<b>-450.967</b>	<b>295.405</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-450.967</b>	<b>295.405</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-450.967	295.405
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-450.967</b>	<b>295.405</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	1	6.000.000	6.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.000.000</b>	<b>6.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.000.000</b>	<b>6.800.000</b>
Andre tilgodehavender		87.142	127.991
Periodeafgrænsningsposter		7.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>94.142</b>	<b>127.991</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>113.645</b>	<b>96.718</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>207.787</b>	<b>224.709</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.207.787</b>	<b>7.024.709</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		2.040.000	2.040.000
Overført resultat		-1.526.523	-1.075.556
<b>Egenkapital</b>		<b>513.477</b>	<b>964.444</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.378.363	2.520.448
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		415.000	415.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.793.363</b>	<b>2.935.448</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		143.800	170.672
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.500	14.000
Anden gæld		114.647	126.370
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.628.000	2.813.775
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.900.947</b>	<b>3.124.817</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.694.310</b>	<b>6.060.265</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.207.787</b>	<b>7.024.709</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	2.040.000	-1.075.556	964.444
Årets resultat	0	-450.967	-450.967
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>2.040.000</b>	<b>-1.526.523</b>	<b>513.477</b>

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	5.418.287	5.418.287
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.418.287</b>	<b>5.418.287</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.381.713	1.381.713
Årets reguleringer	-800.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>581.713</b>	<b>1.381.713</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.800.000</b>

Ejendommen er værdiansat ud fra en afkastbaseret model. Der er ikke anvendt valuar til fastsættelse af dagsværdien.

Følgende oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændrede.

Anvendt afkastkrav i %:

2023, 7,54 %.

2022, 6,46 %.

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,5%: -373 t.kr.

-0,5%: 426 t.kr.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	2.378.363	143.800	1.825.744
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	415.000	0	0
	<b>2.793.363</b>	<b>143.800</b>	<b>1.825.744</b>

## 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er på ejendommen tinglyst pantebrev og ejerpantebrev med i alt 4.250 t.kr., hvis bogførte værdi pr. 31.12.2023 udgør 6.000 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Svend Hollensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Silkeborg 2003

Serienummer: 9ef047e0-124f-4ead-a444-6211e3b8ae63

IP: 83.137.xxx.xxx

2024-05-24 11:28:17 UTC



## Bo Elver Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Silkeborg 2023

Serienummer: 44d33146-6b4e-4954-9790-dc5ed7aab9d4

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-05-29 18:36:22 UTC



## Bo Elver Jørgensen

### Direktør og dirigent

På vegne af: K/S Silkeborg 2023

Serienummer: 44d33146-6b4e-4954-9790-dc5ed7aab9d4

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-05-29 18:36:22 UTC



## Jacob Thomas Ulrikkeholm Klinkby

KALLERMANN REVISION A/S STATS-AUTORISERET REVISIONSFIRMA

CVR: 30195264

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: 0f27c5ed-cc2c-4de2-80f6-f96a9c1dc103

IP: 109.70.xxx.xxx

2024-05-30 10:43:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: QFNLB-6CPYZ-0CK5L-XP2IL-HNK0A-AAE3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**