



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SILKEBORG EJENDOMSINVEST APS**  
**HAGEMANNSVEJ 10, 8600 SILKEBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. februar 2022

---

Ken Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Silkeborg Ejendomsinvest ApS Hagemannsvej 10 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 27 52 76 71 Stiftet: 28. juni 2006 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
<b>Direktion</b>	Hans Rindom Hansen Ken Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Vestergade 2 7430 Ikast
<b>Advokat</b>	NJORD Law Firm Godthåbsvej 4 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Silkeborg Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 17. februar 2022

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Hans Rindom Hansen

\_\_\_\_\_  
Ken Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Silkeborg Ejendomsinvest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Silkeborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Silkeborg, den 17. februar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32064

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.708.412</b>	<b>1.129.864</b>
Af- og nedskrivninger.....		-158.425	-158.553
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		19.510	2.740.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.569.497</b>	<b>3.711.311</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-339.332	-993.335
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.230.165</b>	<b>2.717.976</b>
Skat af årets resultat.....	1	91.099	-761.690
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.321.264</b>	<b>1.956.286</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	0
Overført resultat.....		1.121.264	1.956.286
<b>I ALT</b> .....		<b>1.321.264</b>	<b>1.956.286</b>



**BALANCE 30. SEPTEMBER**

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		264.369	422.794
Investeringsjendomme.....		25.885.000	25.535.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>26.149.369</b>	<b>25.957.794</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	1
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>26.149.369</b>	<b>25.957.795</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		362.660	234.709
Periodeafgrænsningsposter.....		20.936	133.587
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>383.596</b>	<b>368.296</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>383.596</b>	<b>368.296</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>26.532.965</b>	<b>26.326.091</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		7.466.692	6.345.428
Forslag til udbytte.....		200.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.866.692</b>	<b>6.545.428</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.072.933	2.164.032
Hensættelser til kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	896.663
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.072.933</b>	<b>3.060.695</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.948.254	8.026.675
Deposita.....		564.170	451.289
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>7.512.424</b>	<b>8.477.964</b>
Prioritetsgæld.....		1.076.500	1.075.000
Gæld til pengeinstitutter.....		7.170.571	6.038.197
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		122.938	203.418
Anden gæld.....		710.907	925.389
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.080.916</b>	<b>8.242.004</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>16.593.340</b>	<b>16.719.968</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>26.532.965</b>	<b>26.326.091</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>5</b>		
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>6</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	200.000	6.345.428	0	6.545.428
Forslag til resultatdisponering.....		1.121.264	200.000	1.321.264
Egenkapital 30. september 2021.....	200.000	7.466.692	200.000	7.866.692

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	-91.099	761.690	
	<b>-91.099</b>	<b>761.690</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen- domme	2
Kostpris 1. oktober 2020.....	1.130.243	21.319.464	
Tilgang.....	0	330.490	
<b>Kostpris 30. september 2021.....</b>	<b>1.130.243</b>	<b>21.649.954</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....	707.449	565.544	
Årets afskrivninger .....	158.425	0	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....</b>	<b>865.874</b>	<b>565.544</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2020.....	0	4.781.080	
Årets værdireguleringer.....	0	19.510	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>4.800.590</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....</b>	<b>264.369</b>	<b>25.885.000</b>	

Investeringsejendomme består af en kontor- og industriejendom, beliggende i Silkeborg. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast vurderes på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommen at udgøre 1,9 mio. kr., hvilket bygger på forventninger om fuld udlejning og kendskabet til de nuværende årlige driftsomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,00 - 7,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed, mv. Afkastkravene ligger indenfor det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende kontor- og industriejendomme med beliggenhed i Silkeborg.

**Finansielle anlægsaktiver**

	Kapitalandele i associerede virk- somheder	3
Kostpris 1. oktober 2020.....	100.000	
Afgang.....	-100.000	
<b>Kostpris 30. september 2021.....</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer 1. oktober 2020.....	-100.000	
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	100.000	
<b>Værdireguleringer 30. september 2021.....</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....</b>	<b>0</b>	

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>3</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.024.754	1.076.500	3.100.000	9.101.675	
Deposita.....	564.170	0	564.170	451.289	
	<b>8.588.924</b>	<b>1.076.500</b>	<b>3.664.170</b>	<b>9.552.964</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.025 tkr. er der givet pant i selskabets ejendom beliggende Granhøjvej 8-12, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 25.885 tkr.					
Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er deponeret ejerpantebrev på 9.400 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger.					
			2020/21	2019/20	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Silkeborg Ejendomsinvest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.