

# Silkeborgvej 73, Herning ApS

Th. Nielsens Gade 82, 7400 Herning

CVR-nr. 33 75 33 22

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2019

Dirigent:

Flemming Bondrop





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Silkeborgvej 73, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 22. februar 2019

Direktion:



Flemming Bondrop

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Silkeborgvej 73, Herning ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Silkeborgvej 73, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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.

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.

### Den uafhængige revisors erklæring

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.

Herning, den 22. februar 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Karsten Mehlsen', is written over the printed name.

Karsten Mehlsen

statsaut. revisor

mne18473

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Silkeborgvej 73, Herning ApS
Adresse, postnr., by	Th. Nielsens Gade 82, 7400 Herning
CVR-nr.	33 75 33 22
Stiftet	31. maj 2011
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Flemming Bondrop
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investerings-ejendommene omfatter tre boligejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets erhvervsejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommene til amortiseret kostpris.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommenes kapitalværdi er i væsentligste omfang beregnet ved et afkastkrav på 6,0 %.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 321.559 kr. mod et overskud på 271.499 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 1.069.173 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	491.903	474.545
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	33.159	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>525.062</b>	<b>474.545</b>
	Finansielle indtægter	648	5.123
2	Finansielle omkostninger	-113.461	-131.585
	<b>Resultat før skat</b>	<b>412.249</b>	<b>348.083</b>
3	Skat af årets resultat	-90.690	-76.584
	<b>Årets resultat</b>	<b>321.559</b>	<b>271.499</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	100.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	500.000
	Overført resultat	321.559	-328.501
		<b>321.559</b>	<b>271.499</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	Langfristede aktiver		
4	Materielle aktiver		
5	Investeringsjendomme	8.335.573	8.235.573
		<u>8.335.573</u>	<u>8.235.573</u>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<u>8.335.573</u>	<u>8.235.573</u>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	11.354	11.354
	Periodeafgrænsningsposter	1.556	6.743
		<u>12.910</u>	<u>18.097</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	29.524	635
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<u>42.434</u>	<u>18.732</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>8.378.007</u>	<u>8.254.305</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	989.173	667.614
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	100.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.069.173</u>	<u>847.614</u>
6	<b>Langfristede forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	586.404	579.600
	Gæld til realkreditinstitutter	6.091.484	6.244.672
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<u>6.677.888</u>	<u>6.824.272</u>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	152.540	90.677
	Gæld til banker	91.598	110.255
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.085	12.677
	Gæld til tilknyttede virksomheder	81.412	161.573
	Skyldig selskabsskat	83.886	76.912
	Anden gæld	147.425	130.325
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<u>630.946</u>	<u>582.419</u>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<u>7.308.834</u>	<u>7.406.691</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>8.378.007</u>	<u>8.254.305</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	667.614	100.000	847.614
Overført via resultatdisponering	0	321.559	0	321.559
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2018	<u>80.000</u>	<u>989.173</u>	<u>0</u>	<u>1.069.173</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Silkeborgvej 73, Herning ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle aktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

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

##### 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære general-forsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2018	2017
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.100	6.675
Andre finansielle omkostninger	110.361	124.910
	<u>113.461</u>	<u>131.585</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	83.886	76.912
Årets regulering af udskudt skat	6.804	-328
	<u>90.690</u>	<u>76.584</u>
<b>4 Materielle aktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018		7.359.964
Tilgang i årets løb		66.841
Kostpris 31. december 2018		<u>7.426.805</u>
Opskrivninger 1. januar 2018		875.609
Årets opskrivning		33.159
Opskrivninger 31. december 2018		<u>908.768</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>8.335.573</u>

### 5 Investeringsejendomme

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendommen er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommens forventede driftsresultat før renter i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m. Lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (6,0 % for 2018 mod 6,0 % for 2017). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

#### *Følsomhedsanalyse*

Der er væsentlige usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Hvis der benyttes et afkastkrav på 0,50 % højere bliver værdien af ejendommene 630 t.kr. mindre. Hvis der benyttes et afkastkrav på 0,50 % lavere bliver værdien af ejendommene 745 t.kr. større.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Langfristede forpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Udskudt skat	586.404	0	586.404	0
Gæld til realkreditinstitutter	6.244.024	152.540	6.091.484	5.372.106
	<u>6.830.428</u>	<u>152.540</u>	<u>6.677.888</u>	<u>5.372.106</u>

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Flemming Bondrop Holding ApS CVR 28 69 16 96, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, i alt 6.244 t.kr., er der afgivet pant på nominel 6.474 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.336 t.kr.

Til stikkerhed for gæld til pengeinstitut, i alt 92 t.kr. er der udstedt ejerpantebrev på nominel 300 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.336 t.kr.