



SVANEKE REVISION

GODKENDTE REVISORER

*Silkeborg Ejendomsselskab ApS
Julsøvej 284
8600 Silkeborg*

CVR-nummer: 37 16 35 11

*ÅRSRAPPORT
1. maj 2022 - 30. april 2023*

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4. september 2023

Thomas Bjørnholt Sehested Thorsen
Dirigent

BORBERGADE 3
3740 SVANEKE
TLF: +45 5649 6032
FAX: +45 5649 6832
WWW.SVANEKE-REVISION.DK
FSR@SVANEKE-REVISION.DK

BANK: NORDEA RØNNE
REG NR: 0658 - KT NR: 6894141911
IBAN: DK2220006894141911
SWIFT: NDEADKXX
CVR: 38294539

DANSKE
REVISORER

FSK*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsens påtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter.....	13

LEDELSENS PÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Silkeborg Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 4. september 2023

Direktion

Carsten Brøbech Mikkelsen

Jeppe Dahl Andersen

Thomas Bjørnholt Sehested
Thorsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Silkeborg Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Silkeborg Ejendomsselskab ApS for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt 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 Dem 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 revisorers 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 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.

Svaneke, den 4. september 2023

Svaneke Revision I/S

Godkendte revisorer
CVR-nr.: 38294539

Joan Gerdes Davies
Statsautoriseret revisor
mne34287

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Silkeborg Ejendomsselskab ApS
Julsøvej 284
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 37 16 35 11
Stiftet: 19. oktober 2015
Kommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion

Carsten Brøbech Mikkelsen
Jeppe Dahl Andersen
Thomas Bjørnholt Sehested Thorsen

Revisor

Svaneke Revision I/S
Borgergade 3
3740 Svaneke

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsinvesteringer med udlejning.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i den forløbne periode haft et resultat på kr. 2.917.819.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 32.774.227 og en egenkapital på kr. 6.693.573.

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabet har i regnskabsåret omlagt eksisterende realkreditlån, hvilket har resulteret i store kursgevinster. Herudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Silkeborg Ejendomsselskab ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Opkrævede bidrag til dæknng af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af skønnede restværdi efter afsluttet brug.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30-50 år	0-70 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023

	2022/23	2021/22
BRUTTOFORTJENESTE	1.658.883	1.621.588
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-239.909	-214.031
DRIFTSRESULTAT	1.418.974	1.407.557
Andre finansielle indtægter	3.798.368	0
Andre finansielle omkostninger	-1.475.071	-514.769
RESULTAT FØR SKAT	3.742.271	892.788
Skat af årets resultat	-824.452	-196.460
ÅRETS RESULTAT	2.917.819	696.328
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	171.600
Overført resultat	2.917.819	524.728
DISPONERET IALT	2.917.819	696.328

BALANCE PR. 30. APRIL 2023
AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger.....	32.489.002	30.143.911
Materielle anlægsaktiver.....	32.489.002	30.143.911
ANLÆGSAKTIVER.....	32.489.002	30.143.911
Andre tilgodehavender	101.666	24.606
Tilgodehavender.....	101.666	24.606
Likvide beholdninger	183.559	16.485
OMSÆTNINGSAKTIVER	285.225	41.091
AKTIVER.....	32.774.227	30.185.002

BALANCE PR. 30. APRIL 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	50.001	50.001
Overført resultat.....	6.643.572	3.725.756
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	171.600
EGENKAPITAL	6.693.573	3.947.357
Hensættelse til udskudt skat	344.452	282.322
HENSATTE FORPLIGTELSER	344.452	282.322
Prioritetsgæld	16.701.056	18.716.713
Deposita	802.793	446.252
Gæld til associerede virksomheder	5.970.880	0
Selskabsskat	702.322	70.840
Anden gæld	0	2.707.014
1 Langfristede gældsforpligtelser	24.177.051	21.940.819
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.100.482	888.512
Pengeinstitutter.....	41.485	2.042.633
Leverandører af varer og tjenesteydelser	94.048	438.102
Anden gæld	240.063	123.410
Periodeafgrænsningsposter	83.073	477.242
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	44.605
Kortfristede gældsforpligtelser	1.559.151	4.014.504
GÆLDSFORPLIGTELSER	25.736.202	25.955.323
PASSIVER	32.774.227	30.185.002
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	<i>Gæld i alt primo</i>	<i>Gæld i alt ultimo</i>	<i>Kortfristet andel</i>	<i>Restgæld efter 5 år</i>
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	19.280.485	17.192.418	491.362	14.568.492
Deposita.....	446.252	802.793	0	802.793
Gæld til associerede virksomheder.....	0	6.580.000	609.120	3.951.000
Selskabsskat.....	0	702.322	0	0
Anden gæld.....	3.031.755	0	0	0
	<u>22.758.492</u>	<u>25.277.533</u>	<u>1.100.482</u>	<u>19.322.285</u>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kautioner eller lignende forpligtelser, udover hvad der allerede fremgår af regnskabet.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Skadesløsbrev i ejendom på Vestergade 31A for kr. 3.500.000

Carsten Brøbech Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Brøbech Mikkelsen
Direktør
ID: 024fc5c5-4bc5-4538-8e33-38a8897c8924
Tidspunkt for underskrift: 05-09-2023 kl.: 07:40:58
Underskrevet med MitID



Jeppe Dahl Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jeppe Dahl Andersen
Direktør
ID: a23bb4a2-6fb1-4f68-8327-78d6f76928ef
Tidspunkt for underskrift: 05-09-2023 kl.: 08:48:46
Underskrevet med MitID



Thomas Thorsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Bjørnholt Thorsen
Direktør
ID: 8f35f405-59f7-4415-8951-f8d002ff4eea
Tidspunkt for underskrift: 04-09-2023 kl.: 13:35:13
Underskrevet med MitID



Joan Gerdes Davies

Navnet returneret af dansk MitID var:
Joan Gerdes Davies
Revisor
ID: 1840adc1-1c67-440c-8daa-45a02dfbb951
Tidspunkt for underskrift: 05-09-2023 kl.: 09:00:00
Underskrevet med MitID



Thomas Thorsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Bjørnholt Thorsen
Dirigent
ID: 8f35f405-59f7-4415-8951-f8d002ff4eea
Tidspunkt for underskrift: 05-09-2023 kl.: 09:39:13
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.