

# Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS

Sødalsparken 18, 8220 Brabrand

CVR-nr. 38 51 45 63

## Årsrapport for 2022/23

(regnskabsår 1/9 – 31/8)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. januar 2024

Carsten Iversen  
**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. september – 31. august	7
Balance 31. august	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Noter, regnskabspraksis	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 for Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. januar 2024

### **Direktion**

Jesper Lund

Carsten Iversen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. september 2022 – 31. august 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet. 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 18. januar 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Anders Skøtt

statsautoriseret revisor

mne42822

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS  
Sødalsparken 18  
8220 Brabrand

CVR-nr.: 38 51 45 63  
Regnskabsår: 1. september – 31. august  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion**

Jesper Lund  
Carsten Iversen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

**Bank**

Nordea Bank Danmark  
Grønjordsvej 10  
2300 København S

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er finansiering og investering.

### **Udvikling i året**

Årsrapporten udviser et overskud på TDKK 1.206.

Selskabets egenkapital pr. 31. august 2023 udgør TDKK 24.537.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer for regnskabsåret 2023/24 et resultat på samme niveau.

### **Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1.september - 31. august

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.425.401</b>	<b>6.299.314</b>
Afskrivninger	4	-2.699.053	-2.724.684
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.726.348</b>	<b>3.574.630</b>
Finansielle indtægter	1	123.074	0
Finansielle omkostninger	2	-1.982.904	-433.022
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.866.518</b>	<b>3.141.608</b>
Skat af årets resultat	3	-660.560	-481.812
<b>Årets resultat</b>		<b>1.205.958</b>	<b>2.659.796</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.205.958	2.659.796
		<b>1.205.958</b>	<b>2.659.796</b>

## Balance 31. august

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Grunde og bygninger		78.061.964	80.761.017
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>78.061.964</b>	<b>80.761.017</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>78.061.964</b>	<b>80.761.017</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		6.325.294	4.694.269
Andre tilgodehavender		0	108.371
Periodeafgrænsningsposter		0	42.473
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.325.294</b>	<b>4.845.113</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.325.294</b>	<b>4.845.113</b>
<b>Aktiver</b>		<b>84.387.258</b>	<b>85.606.130</b>

## Balance 31. august

### Passiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		9.745.906	10.245.696
Overført resultat		14.741.226	13.035.478
<b>Egenkapital</b>		<b>24.537.132</b>	<b>23.331.174</b>
Udskudt skat		3.086.576	3.269.690
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.086.576</b>	<b>3.269.690</b>
Realkreditinstitutter, langfristet	5	53.182.405	54.985.682
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>53.182.405</b>	<b>54.985.682</b>
Realkreditinstitutter, kortfristet	5	2.025.445	2.655.960
Deposita, kortfristet		248.974	225.000
Selskabsskat		545.390	832.119
Anden gæld		761.336	306.505
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.581.145</b>	<b>4.019.584</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>56.763.550</b>	<b>59.005.266</b>
<b>Passiver</b>		<b>84.387.258</b>	<b>85.606.130</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. september	50.000	10.245.696	13.035.478	23.331.174
Årets resultat	0	0	1.205.958	1.205.958
Årets afskrivning på opskrivning	0	-479.798	479.798	0
<b>Egenkapital 31. august</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>9.765.898</u></b>	<b><u>14.721.234</u></b>	<b><u>24.537.132</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
I beløbet er indeholdt renter fra tilknyttede virksomheder:	123.074	0
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
I beløbet er indeholdt renter fra tilknyttede virksomheder:	432.376	238.255
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	545.390	832.119
Årets udskudte skat	-152.183	-140.966
Regulering af tidligere års aktuelle skat	298.284	-209.341
Regulering af tidligere års udskudte skat	-30.931	0
	<b>660.560</b>	<b>481.812</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygninger
		DKK
Kostpris 1. september		76.098.181
Kostpris 31. august		76.098.181
Opskrivninger 1. september		15.378.155
Opskrivninger 31. august		15.378.155
Af- og nedskrivninger 1. september		10.715.319
Årets afskrivninger		2.699.053
Af- og nedskrivninger 31. august		13.414.372
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>		<b>78.061.964</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Realkreditinstitutter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter forfalder efter nedenstående orden		
Efter 5 år	44.305.521	44.368.566
Mellem 1 og 5 år	8.876.884	10.617.116
Langfristet del	<u>53.182.405</u>	<u>54.985.682</u>
Indenfor 1 år	2.025.445	2.655.960
	<u><b>55.207.850</b></u>	<u><b>57.641.642</b></u>

### 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Ejendomme med bogført værdi på TDKK 78.062 er pantsat til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 55.208.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for LLG A/S der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

LLG A/S har indgået aftale om koncernkonto for Lars Larsen Group. Der er pr. 31. august 2023 trukket MDKK 0. Som deltager i koncernkontoordningen har Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS afgivet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitutter som sikkerhed for LLG A/S' forpligtelser i henhold til koncernkontoaftalen.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK.

### **Koncernforhold**

Årsrapporten for Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS indgår i koncernregnskabet for LLG A/S, Aarhus, CVR-nr. 86 00 15 19.

### **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 regnskabspost nedenfor.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den finder sted.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder salgs-, administrations- og lokaleomkostninger.

### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursreguleringer, gebyrer mv.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med danske koncernvirksomheder fordeles på såvel overskuds- og underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.



## **Noter, regnskabspraksis**

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger

25 år

Der afskrives ikke på grunde.

Restværdien af virksomhedens materielle anlægsaktiver revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er 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 indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaring fra tidligere år.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser (fortsat)**

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.