



A/S Bolig Emilsvej Silkeborg

Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J
CVR-nr. 40549420

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.03.2024

Jesper Frederiksen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2023 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2023 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2023 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A/S Bolig Emilsvej Silkeborg
Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J

CVR-nr.: 40549420
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Jan Zederkof, formand
Jørgen Schockert Rasmussen
Anders Hingeberg Kristensen

Direktion

Jørgen Schockert Rasmussen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for A/S Bolig Emilsvej Silkeborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.03.2024

Direktion

Jørgen Schockert Rasmussen

Bestyrelse

Jan Zederkof
formand

Jørgen Schockert Rasmussen

Anders Hingeberg Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Bolig Emilsvej Silkeborg

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Emilsvej Silkeborg for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 13.03.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Jonas Thøstesen Svensson

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er eje kapitalandele i tilknyttede selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et underskud på 1.988 t.kr., der er relateret til en negativ dagsværdiregulering på 3.918 t.kr. af investeringsejendomme i selskabets underliggende ejendomsselskab.

Fratrukket dagsværdireguleringen af investeringsejendomme i underliggende selskab realiserer selskabet et overskud på 1.930 t.kr. og har udviklet sig som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|--------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | (6.316) | (10.002) |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | (2.169.128) | 7.344.997 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 238.523 | 64.064 |
| Resultat før skat | | (1.936.921) | 7.399.059 |
| Skat af årets resultat | 2 | (51.086) | (11.894) |
| Årets resultat | | (1.988.007) | 7.387.165 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 1.100.000 | 300.000 |
| Overført resultat | | (3.088.007) | 7.087.165 |
| Resultatdisponering | | (1.988.007) | 7.387.165 |

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 25.585.422 | 22.345.809 |
| Finansielle aktiver | 3 | 25.585.422 | 22.345.809 |
| Anlægsaktiver | | 25.585.422 | 22.345.809 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 5.427.113 |
| Tilgodehavende skat | | 54.674 | 0 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 138.999 | 347 |
| Tilgodehavender | | 193.673 | 5.427.460 |
| Likvide beholdninger | | 12.476 | 318.550 |
| Omsætningsaktiver | | 206.149 | 5.746.010 |
| Aktiver | | 25.791.571 | 28.091.819 |

Passiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 24.080.000 | 24.080.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 78.282 | 3.347.410 |
| Overført overskud eller underskud | | 523.289 | 342.168 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 1.100.000 | 300.000 |
| Egenkapital | | 25.781.571 | 28.069.578 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.000 | 10.000 |
| Skyldig skat | | 0 | 12.241 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 10.000 | 22.241 |
| Gældsforpligtelser | | 10.000 | 22.241 |
| Passiver | | 25.791.571 | 28.091.819 |

Eventualforpligtelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2023

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|---|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 24.080.000 | 3.347.410 | 342.168 | 300.000 | 28.069.578 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | (300.000) | (300.000) |
| Årets resultat | 0 | (3.269.128) | 181.121 | 1.100.000 | (1.988.007) |
| Egenkapital ultimo | 24.080.000 | 78.282 | 523.289 | 1.100.000 | 25.781.571 |

Selskabet har i regnskabsåret 2022 foretaget kapitalforhøjelse ved en fondsemission. Ved fondsemissionen er der anvendt 18.358.399 kr. af reserven for nettoopskrivning efter indre værdis metode.

Der er vedtaget udbytte på 1.100.000 kr. på datterselskabets generalforsamling inden generalforsamlingen i A/S Bolig Emilsvej Silkeborg. Det vedtagne udbytte er overført til den frie reserve.

Noter

1 Andre finansielle indtægter

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|----------------|---------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 238.281 | 64.064 |
| Renteindtægter i øvrigt | 242 | 0 |
| | 238.523 | 64.064 |

2 Skat af årets resultat

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|-------------|---------------|---------------|
| Aktuel skat | 51.086 | 11.894 |
| | 51.086 | 11.894 |

3 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo | 40.000 |
| Tilgange | 6.008.741 |
| Kostpris ultimo | 6.048.741 |
| Opskrivninger primo | 22.305.809 |
| Andel af årets resultat | (2.169.128) |
| Udbytte | (600.000) |
| Opskrivninger ultimo | 19.536.681 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 25.585.422 |

| Kapitalandele i dattervirksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|------------------------------------|----------|----------|----------------|
| Dronningehøjen Udlejning ApS | Aarhus | ApS | 100 |

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til Årsregnskabsloven § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Manglende sammenlignelighed

Der er blevet omlagt regnskabsperiode, hvorfor regnskabsåret 2022 omfatter 6 måneder, mens regnskabsåret 2023 omfatter 12 måneder. Der er som følge heraf ikke direkte sammenlignelighed mellem tallene for de to regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.