



**Ejendomsselskabet  
Skærskovgårdsvej ApS**

Skærskovgårdsvej 7  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 40634924

**Årsrapport 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
04.05.2023

---

**Jesper Lundum Danielsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Skærskovgårdsvej ApS

Skærskovgårdsvej 7

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 40634924

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Henrik Bruun Jensen, direktør

Bjarne Brink Jeppesen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet Skærskovgårdsvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 04.05.2023

## Direktion

**Henrik Bruun Jensen**  
direktør

**Bjarne Brink Jeppesen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Skærskovgårdsvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skærskovgårdsvej ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 04.05.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

### **Lise Hillersborg Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49053

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at opføre, udleje og drive erhvervsjendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.597.338</b>	<b>(27.594)</b>
Af- og nedskrivninger	1	(826.914)	(8.746)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.770.424</b>	<b>(36.340)</b>
Andre finansielle omkostninger		(923.645)	(15.920)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.846.779</b>	<b>(52.260)</b>
Skat af årets resultat	2	(626.292)	7.588
<b>Årets resultat</b>		<b>2.220.487</b>	<b>(44.672)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.220.487	(44.672)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.220.487</b>	<b>(44.672)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		86.085.196	13.078.575
Materielle aktiver under udførelse		48.741.961	61.865.333
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>134.827.157</b>	<b>74.943.908</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>134.827.157</b>	<b>74.943.908</b>
Udskudt skat		0	13.323
Andre tilgodehavender		9.475.357	5.774.380
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.475.357</b>	<b>5.787.703</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>138.453</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.475.357</b>	<b>5.926.156</b>
<b>Aktiver</b>		<b>144.302.514</b>	<b>80.870.064</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført overskud eller underskud		13.788.981	11.568.494
<b>Egenkapital</b>		<b>14.188.981</b>	<b>11.968.494</b>
Udskudt skat		612.969	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>612.969</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital	4	30.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		46.311.446	0
Bankgæld		44.922.461	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>121.233.907</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	2.620.000	0
Bankgæld		2.654.085	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.937.750	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.044.822	68.891.570
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.266.657</b>	<b>68.901.570</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>129.500.564</b>	<b>68.901.570</b>
<b>Passiver</b>		<b>144.302.514</b>	<b>80.870.064</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	11.568.494	11.968.494
Årets resultat	0	2.220.487	2.220.487
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>13.788.981</b>	<b>14.188.981</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	826.914	8.746
	<b>826.914</b>	<b>8.746</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	626.292	(7.588)
	<b>626.292</b>	<b>(7.588)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	13.087.321	61.865.333
Overførsler	73.115.021	(73.115.021)
Tilgange	719.546	59.991.649
Afgange	(1.032)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>86.920.856</b>	<b>48.741.961</b>
Af- og nedskrivninger primo	(8.746)	0
Årets afskrivninger	(826.914)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(835.660)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>86.085.196</b>	<b>48.741.961</b>
Årets indregnede renter	713.370	719.546

## 4 Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital står i tilfælde af konkurs, tvangsakkord etc. tilbage i forhold til alle øvrige kreditorer.

Den ansvarlige lånekapital kommer fra selskabets anpartshavere. Lånet afdrages ikke, men det kan når som helst indfries helt eller delvist af Ejendomsselskabet Skærskovgårdsvej ApS.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Ansvarlig lånekapital	0	30.000.000	30.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	2.620.000	46.311.446	37.102.000
Bankgæld	0	44.922.461	0
	<b>2.620.000</b>	<b>121.233.907</b>	<b>67.102.000</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 134.827 t.kr.

# 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.

## 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.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører. Indtægter indregnes eksklusive moms og afgifter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder udgifter til forsikringer og brandsikring af ejendommen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

### 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.

### Balancen

#### Materielle aktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
	<b>År</b>
Bygninger	5-50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomheds-sammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld

til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.