



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET SILKEBORGVEJ 146 APS
C/O FREDE ANDERSEN HOLDING A/S, SINDALSVEJ 15, 8240 RISSKOV

ÅRSRAPPORT

16. MARTS - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. januar 2021

Philip Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 16. marts - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Silkeborgvej 146 ApS c/o Frede Andersen Holding A/S, Sindalsvej 15 8240 Risskov
	CVR-nr.: 41 24 94 12
	Stiftet: 16. marts 2020
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 16. marts - 31. december
Direktion	Philip Andersen Simon Jæger
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nykredit Domkirkepladsen 1 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16. marts - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Silkeborgvej 146 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. marts - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. januar 2021

Direktion:

Philip Andersen

Simon Jæger

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Silkeborgvej 146 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Silkeborgvej 146 ApS for regnskabsåret 16. marts - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. marts - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

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

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

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 revision 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 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.

Aarhus, den 8. januar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, herunder investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret investeret i en udlejningsejendom beliggende centralt i Aarhus C. Ejendommen er overtaget pr. 1. maj 2020. Ejendommen er efterfølgende solgt med overdragelse pr. 1. januar 2021.

Idet der er indgået en bindende salgsaftale pr. balancedagen samt at salget er fuldt effektueret inden påtegningen af årsregnskabet for 2020, så er de realiserede salgsomkostninger modregnet avancen i 2020. Således svarer værdireguleringen til den regnskabsmæssige avance ved overdragelsen. Salgsomkostningerne er indregnet af hensyn til, at det giver det rigtige billede af selskabets finansielle situation i såvel 2020 som efterfølgende i 2021. Der henvises i øvrigt til note 1.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning solgt sin ejendom med overdragelse pr. 1. januar 2021. Bortset fra dette er der ikke indtruffet begivenheder, der har betydning for selskabet.

RESULTATOPGØRELSE 16. MARTS - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		90.115
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1	1.872.700
DRIFTSRESULTAT		1.962.815
Andre finansielle indtægter.....		4.798
Andre finansielle omkostninger.....		-265.858
RESULTAT FØR SKAT		1.701.755
Skat af årets resultat.....	2	-372.328
ÅRETS RESULTAT		1.329.427
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.300.000
Overført resultat.....		29.427
I ALT		1.329.427

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		13.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	13.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		13.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		18.804
Andre tilgodehavender.....		173
Periodeafgrænsningsposter.....		3.700
Tilgodehavender.....		22.677
Likvide beholdninger.....		10.950.772
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.973.449
AKTIVER.....		24.273.449

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		29.427
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.300.000
EGENKAPITAL.....		1.369.427
Hensættelse til udskudt skat.....		814
Andre hensatte forpligtelser.....		249.928
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		250.742
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.415.510
Deposita og forudbetalt leje.....		107.654
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	5.523.164
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		10.800.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		73.242
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		5.885.360
Selskabsskat.....		371.514
Kortfristede gældsforpligtelser.....		17.130.116
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		22.653.280
PASSIVER.....		24.273.449
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5	
 Medarbejderforhold	 6	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 16. marts 2020.....	40.000	0	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		29.427	1.300.000	1.329.427
Egenkapital 31. december 2020.....	40.000	29.427	1.300.000	1.369.427

NOTER

	2020 kr.	Note
Særlige poster		1
<p>Selskabet har solgt sin investeringsejendom med overdragelse pr. 1. januar 2021. Ejendommen er pr. balancedagen indregnet til dagsværdi jf. ÅRL § 38. Dagsværdien udgør salgssummen jf. den indgåede bindende salgsaftale på ejendommen. Salgssummen vurderes at være et udtryk for ejendommens handelsværdi pr. balancedagen. De realiserede salgsomkostninger på ejendommen er fratrukket i dagsværdireguleringen i resultatopgørelse af hensyn til opfyldelse af generalklausulen om, at årsregnskabet skal give et retvisende billede. Dagsværdireguleringen afspejler således den regnskabsmæssige avance ved salg af ejendommen pr. 1. januar 2021.</p> <p>Salget er desuden fuldt effektueret inden regnskabet godkendelse. Salgsomkostninger kan opgøres pålideligt og er betalt i 2020.</p>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	2.163.475	
Salgsomkostninger.....	-290.775	
	1.872.700	
	2020 kr.	
Skat af årets resultat		2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	371.514	
Regulering af udskudt skat.....	814	
	372.328	
Materielle anlægsaktiver		3
	Investeringseje domme	
Tilgang.....	11.136.525	
Kostpris 31. december 2020.....	11.136.525	
Årets værdireguleringer.....	2.163.475	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	2.163.475	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	13.300.000	
<p>Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende centralt i Aarhus C. Udlejningsejendommens dagsværdi vurderes med udgangspunkt i en indgået bindende salgsaftale med overdragelse pr. 1. januar 2021. Dagsværdien udgør salgssummen på ejendommen, hvilket vurderes at være retvisende for ejendommens handelsværdi pr. balancedagen. Ejendommen er solgt til en uafhængig køber.</p>		

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2020			15/3 2020	
	gæld i alt	Afdrag	Restgæld	gæld i alt	
		næste år	efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.415.510	0	5.415.510	0	
Deposita og forudbetalt leje.....	107.654	0	0	0	
	5.523.164	0	5.415.510	0	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.416 tkr., har virksomheden stillet realkreditpantebreve på nominelt 5.447 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 13.300 tkr.					
				2020	
 Medarbejderforhold					6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				2	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Silkeborgvej 146 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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 ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til indvendig vedligeholdelse jf. Lejelovens § 22 samt udskudt skat.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.