



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

MØRKSØ EJENDOMME A/S
MØRKSØVEJ 1, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. oktober 2023

Tom Gajda Kristensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Mørksø Ejendomme A/S Mørksøvej 1 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 41 72 95 46 Stiftet: 30. september 2020 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. maj 2022 - 30. april 2023
Bestyrelse	Poul Konrad Beck, formand Jeppe Dahl Andersen Flemming Voldby
Direktion	Jeppe Dahl Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Nykredit Erhvervsbank Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Advokat	Advokatfirmaet Isaksen & Nomanni Viby Ringvej 2B, 4. sal 8260 Viby J

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Mørksø Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 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 12. oktober 2023

Direktion:

Jeppe Dahl Andersen

Bestyrelse:

Poul Konrad Beck
Formand

Jeppe Dahl Andersen

Flemming Voldby

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Mørksø Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mørksø Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 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. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Silkeborg, den 12. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32064

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering, udvikling og drift af fast ejendom og aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af en nedskrivning på grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige effekt af forholdet udgør en omkostning på i alt 372 tkr. Nedskrivningen er indregnet under "Af- og nedskrivninger".

Selskabet har tabt mere end 50 % af aktiekapitalen, og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. På selskabets generalforsamling vil selskabets ledelse redegøre for selskabets økonomiske stilling og om fornødent stille forslag om foranstaltninger, der bør træffes.

Det er ledelsens overbevisning, at selskabet kan reetablere den tabte kapital ved egen fremtidig indtjening. Der er til dækning af kapitaltabet indskudt ansvarlig lånekapital på 10.516 tkr.

Selskabet forventer et driftsoverskud på 1-1,2 mio. kr. for regnskabsåret 2023/24.

Selskabets driftsmæssige likviditetsbehov for regnskabsåret 2023/24 vurderes at være dækket af positiv likviditet fra den forventede driftsindtjening, herunder selskabets bevilgede trækingsretter fra banken. Ledelsen anser således den fornødne likviditet for at være tilstede for det kommende regnskabsår.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.437.205	-93.658
Af- og nedskrivninger.....	1	-915.461	-42.097
DRIFTSRESULTAT		1.521.744	-135.755
Andre finansielle indtægter.....		481	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-790.804	-706.813
RESULTAT FØR SKAT		731.421	-842.568
Skat af årets resultat.....	3	-160.393	185.184
ÅRETS RESULTAT		571.028	-657.384
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		571.028	-657.384
I ALT		571.028	-657.384

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		26.325.000	25.337.822
Materielle anlægsaktiver.....	4	26.325.000	25.337.822
ANLÆGSAKTIVER.....		26.325.000	25.337.822
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		80.011	96.059
Andre tilgodehavender.....		163.000	582.105
Tilgodehavende selskabsskat.....		522.791	475.195
Periodeafgrænsningsposter.....		40.446	40.933
Tilgodehavender.....		806.248	1.194.292
Likvide beholdninger.....		46.242	1.040.228
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		852.490	2.234.520
AKTIVER.....		27.177.490	27.572.342
PASSIVER			
Selskabskapital.....		400.000	400.000
Overført resultat.....		-399.160	-970.188
EGENKAPITAL.....		840	-570.188
Hensættelse til udskudt skat.....		490.000	202.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		490.000	202.000
Ansvarlig lånekapital.....		4.124.185	4.443.508
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.422.986	12.913.555
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.955.388	5.656.534
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	23.502.559	23.013.597
Gæld til realkreditinstitutter.....		505.642	650.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.502.440	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		51.278	261.713
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.091.718	4.015.220
Anden gæld.....		33.013	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.184.091	4.926.933
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		26.686.650	27.940.530
PASSIVER.....		27.177.490	27.572.342
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætninger for fortsat drift	8		
Koncernregnskab	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022.....	400.000	-970.188	-570.188
Forslag til resultatdisponering.....		571.028	571.028
Egenkapital 30. april 2023.....	400.000	-399.160	840

NOTER

				Note
Særlige poster				1
Årets resultat er negativt påvirket af en nedskrivning på grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige effekt af forholdet udgør en omkostning på i alt 372 tkr. Nedskrivningen er indregnet under "Af- og nedskrivninger".				
		2022/23	2021/22	
		kr.	kr.	
Andre finansielle omkostninger				2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....		333.913	293.892	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....		456.891	412.921	
		790.804	706.813	
Skat af årets resultat				3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		-127.607	-395.184	
Regulering af udskudt skat.....		288.000	210.000	
		160.393	-185.184	
Materielle anlægsaktiver				4
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. maj 2022.....			25.379.919	
Tilgang.....			1.902.639	
Kostpris 30. april 2023.....			27.282.558	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022.....			42.097	
Nedskrivning.....			372.245	
Årets afskrivninger.....			543.216	
Af- og nedskrivninger 30. april 2023.....			957.558	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....			26.325.000	
Langfristede gældsforpligtelser				5
	30/4 2023	Afdrag	Restgæld	30/4 2022
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	4.124.185	0	0	4.443.508
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.928.628	505.642	10.234.710	13.563.555
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6.955.388	0	0	5.656.534
	24.008.201	505.642	10.234.710	23.663.597

For ansvarlig lånekapital på 4.124 tkr. og gæld til tilknyttede virksomheder på 6.392 tkr. har långivere afgivet tilbagetrædelseserklæring over for de øvrige kreditorer i virksomheden. Lånene forfalder til betaling 31. december 2028.

NOTER**Note****Eventualposter mv.
Eventualaktiver**

6

Der verser en igangværende sag vedrørende ombygningen af ejendommen, hvorefter selskabet har et muligt tilgodehavende på 1,8 mio. kr. Grundet usikkerhed herved er forholdet alene medtaget som et eventualaktiv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor Unico A/S' pengeinstitut givet sikkerhed i ejerpantebrev på 5 mio. kr. med sikkerhed i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 26.325 tkr. Unico A/S har en rammeaftale på 330 mio. kr., hvoraf der pr. 30. april 2023 er trukket 321 mio. kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JDA Holdingselskab ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.929 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 26.325 tkr.

Selskabet har overfor Unico A/S' pengeinstitut givet sikkerhed i ejerpantebrev på 5 mio. kr. med sikkerhed i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 26.325 tkr. Unico A/S har en rammeaftale på 330 mio. kr., hvoraf der pr. 30. april 2023 er trukket 321 mio. kr.

Forudsætninger for fortsat drift

8

Selskabet har tabt hele aktiekapitalen, og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. På selskabets generalforsamling vil selskabets ledelse redegøre for selskabets økonomiske stilling og om fornødent stille forslag om foranstaltninger, der bør træffes.

Det er ledelsens overbevisning, at selskabet kan reetablere den tabte kapital ved egen fremtidig indtjening. Der er til dækning af kapitaltabet indskudt ansvarlig lånekapital på 10.516 tkr.

Selskabet forventer et driftsoverskud på 1-1,2 mio. kr. for regnskabsåret 2023/24.

Selskabets driftsmæssige likviditetsbehov for regnskabsåret 2023/24 vurderes at være dækket af positiv likviditet fra den forventede driftsindtjening, herunder selskabets bevilgede trækingsretter fra banken. Ledelsen anser således den fornødne likviditet for at være tilstede for det kommende regnskabsår.

Koncernregnskab

9

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet JDA Holdingselskab ApS, Sejs Søvej 36, 8600 Silkeborg, CVR-nr. 30 08 26 72.

NOTER

	2022/23	2021/22	Note
Medarbejderforhold			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mørksø Ejendomme A/S for 2022/23 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

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 lokale- og administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 af 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-20 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.