



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 2021 - 30. APRIL 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. oktober 2022

Jeppe Dahl Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

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 2021 - 30. april 2022
Bestyrelse	Poul Konrad Beck, formand Jeppe Dahl Andersen Kenneth Pedersen
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 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31. oktober 2022

Direktion:

Jeppe Dahl Andersen

Bestyrelse:

Poul Konrad Beck
Formand

Jeppe Dahl Andersen

Kenneth Pedersen

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 2021 - 30. april 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 31. oktober 2022

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.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger mod tidligere indregning til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvor nettoopskrivning blev ført direkte på egenkapitalen.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkning på årsrapporten af praksisændringen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser som forventet et driftsunderskud, da den erhvervede ejendom og tilhørende ombygning først i kommende regnskabsår forventes at generere afkast til selskabet.

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 10.101 tkr.

Selskabet forventer et driftsoverskud på 1-1,2 mio. kr. for regnskabsåret 2022/23.

Selskabets driftsmæssige likviditetsbehov for regnskabsåret 2022/23 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.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende ud fra ledelsens forventninger vedr. ombygningen af ejendommen.

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	2021/22 kr.	7 mdr. 2020/21 kr.
BRUTTOTAB.....		-93.658	-118.792
Af- og nedskrivninger.....		-42.097	0
Andre finansielle indtægter.....	1	0	4.647
Andre finansielle omkostninger.....	2	-706.813	-286.670
RESULTAT FØR SKAT.....		-842.568	-400.815
Skat af årets resultat.....	3	185.184	88.011
ÅRETS RESULTAT.....		-657.384	-312.804
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-657.384	-312.804
I ALT.....		-657.384	-312.804

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		25.337.822	15.806.339
Materielle anlægsaktiver.....	4	25.337.822	15.806.339
ANLÆGSAKTIVER.....		25.337.822	15.806.339
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		96.059	404.647
Udskudte skatteaktiver.....		0	8.000
Andre tilgodehavender.....		582.105	787.052
Tilgodehavende selskabsskat.....		475.195	80.011
Periodeafgrænsningsposter.....		40.933	0
Tilgodehavender.....		1.194.292	1.279.710
Likvide beholdninger.....		1.040.228	170.247
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.234.520	1.449.957
AKTIVER.....		27.572.342	17.256.296
PASSIVER			
Selskabskapital.....		400.000	400.000
Overført resultat.....		-970.188	-312.804
EGENKAPITAL.....		-570.188	87.196
Hensættelse til udskudt skat.....		202.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		202.000	0
Ansvarlig lånekapital.....		4.443.508	3.578.672
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.913.555	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.656.534	4.554.673
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	23.013.597	8.133.345
Gæld til realkreditinstitutter.....		650.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	7.921.079
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		261.713	1.088.276
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.015.220	26.400
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.926.933	9.035.755
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		27.940.530	17.169.100
PASSIVER.....		27.572.342	17.256.296
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 2021.....	400.000	-312.804	87.196
Forslag til resultatdisponering.....		-657.384	-657.384
Egenkapital 30. april 2022.....	400.000	-970.188	-570.188

NOTER

	2021/22	7 mdr. 2020/21	Note	
	kr.	kr.		
Andre finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	4.647		
	0	4.647		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	293.892	101.073		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	412.921	185.597		
	706.813	286.670		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-395.184	-80.011		
Regulering af udskudt skat.....	210.000	-8.000		
	-185.184	-88.011		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj 2021.....		15.806.339		
Tilgang.....		9.573.580		
Kostpris 30. april 2022.....		25.379.919		
Årets afskrivninger.....		42.097		
Af- og nedskrivninger 30. april 2022.....		42.097		
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....		25.337.822		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	30/4 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2021 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	4.443.508	0	0	3.578.672
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.563.555	650.000	10.430.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	5.656.534	0	0	4.554.673
	23.663.597	650.000	10.430.000	8.133.345

For ansvarlig lånekapital på 4.444 tkr. og gæld til tilknyttede virksomheder på 5.657 tkr. har långivere afgivet tilbagetrædelseserklæring over for de øvrige kreditorer i virksomheden. Lånene forfalder til betaling 31. december 2023.

NOTER

	Note		
<p>Eventualposter mv.</p> <p>Eventualaktiver</p> <p>Der verser en igangværende sag vedrørende ombygningen af ejendommen, hvorefter selskabet har et muligt tilgodehavende på 1 mio. kr. Grundet usikkerhed herved er forholdet alene medtaget som et eventualaktiv.</p>	6		
<p>Hæftelse i sambeskatningen</p> <p>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.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JDA Holdingselskab ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>			
<p>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</p> <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.564 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 25.338 tkr.</p>	7		
<p>Forudsætninger for fortsat drift</p> <p>Årets resultat udviser som forventet et driftsunderskud, da den erhvervede ejendom og tilhørende ombygning først i kommende regnskabsår forventes at generere afkast til selskabet.</p> <p>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.</p> <p>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 10.101 tkr.</p> <p>Selskabet forventer et driftsoverskud på 1-1,2 mio. kr. for regnskabsåret 2022/23.</p> <p>Selskabets driftsmæssige likviditetsbehov for regnskabsåret 2022/23 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.</p>	8		
<p>Koncernregnskab</p> <p>Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet JDA Holdingselskab ApS, Sejs Søvej 36, 8600 Silkeborg, CVR-nr. 30 08 26 72.</p>	9		
	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">2021/22</td> <td style="text-align: right;">7 mdr. 2020/21</td> </tr> </table>	2021/22	7 mdr. 2020/21
2021/22	7 mdr. 2020/21		
<p>Medarbejderforhold</p> <p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit:</p>	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">1</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> </table> 10	1	1
1	1		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mørksø Ejendomme A/S for 2021/22 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets grunde og bygninger var tidligere målt til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvor nettoopskrivning blev ført direkte på egenkapitalen. Praksis ændres til, at grunde og bygninger indregnes og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Årsagen til praksisændringen er, at koncernens aktivitet er ændret som følge af nye investeringer. Anvendelsen af reglerne for måling af grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis har ingen beløbsmæssig påvirkning på årets resultat før skat, balancesum eller egenkapital, da grunde og bygninger siden anskaffelsen har været under ombygning, hvorfor grunde og bygninger har været indregnet til kostpris.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år var selskabets første regnskabsår på 7 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

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.

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 acontoskatter.

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.