



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 2023 - 30. APRIL 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. oktober 2024

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 2023 - 30. april 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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 2023 - 30. april 2024
Bestyrelse	Poul Konrad Beck, formand Jeppe Dahl Andersen Flemming Voldby Thomas Bøgild-Jakobsen
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 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30. oktober 2024

Direktion:

Jeppe Dahl Andersen

Bestyrelse:

Poul Konrad Beck
Formand

Jeppe Dahl Andersen

Flemming Voldby

Thomas Bøgild-Jakobsen

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 2023 - 30. april 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 30. oktober 2024

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.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets udløb indgået forlig vedrørende syn og skønssag vedrørende ombygning af ejendommen. Selskabet har i denne forbindelse modtaget 1.200 tkr. i forligsbeløb. Forligsbeløbet er modregnet kostprisen på ejendommen, idet der er tale om reduktion af tidligere afholdte renoveringsomkostninger.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.511.362	2.437.205
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....		-525.576	-915.461
Andre driftsomkostninger.....	1	-163.000	0
DRIFTSRESULTAT		1.822.786	1.521.744
Andre finansielle indtægter.....		9.141	481
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-1.181.311	-790.804
RESULTAT FØR SKAT		650.616	731.421
Skat af årets resultat.....	3	-143.495	-160.393
ÅRETS RESULTAT		507.121	571.028
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		507.121	571.028
I ALT		507.121	571.028

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		24.917.451	26.325.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	24.917.451	26.325.000
ANLÆGSAKTIVER.....		24.917.451	26.325.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	80.011
Andre tilgodehavender.....		1.240.446	163.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		148.112	522.791
Periodeafgrænsningsposter.....		0	40.446
Tilgodehavender.....		1.388.558	806.248
Likvide beholdninger.....		1.448.298	46.242
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.836.856	852.490
AKTIVER.....		27.754.307	27.177.490
PASSIVER			
Aktiekapital.....		400.000	400.000
Overført resultat.....		107.961	-399.160
EGENKAPITAL.....		507.961	840
Hensættelser til udskudt skat.....		654.000	490.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		654.000	490.000
Ansvarlig lånekapital.....		5.440.235	4.124.185
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.948.397	12.422.986
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.163.953	6.955.388
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	23.552.585	23.502.559
Gæld til realkreditinstitutter.....		491.878	505.642
Gæld til pengeinstitutter.....		1.152.754	1.502.441
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		100.446	51.277
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.091.814	1.091.718
Anden gæld.....		202.869	33.013
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.039.761	3.184.091
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		26.592.346	26.686.650
PASSIVER.....		27.754.307	27.177.490
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernregnskab	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2023.....	400.000	-399.160	840
Forslag til resultatdisponering.....		507.121	507.121
Egenkapital 30. april 2024.....	400.000	107.961	507.961

NOTER

				Note
Særlige poster				1
Årets resultat er negativt påvirket af afholdte omkostninger til syn og skøn sagen vedrørende ombygning af ejendommen. Den regnskabsmæssige effekt af forholdet udgør en omkostning på 163 tkr., der er indregnet under "Andre driftsomkostninger".				
		2023/24	2022/23	
		kr.	kr.	
Øvrige finansielle omkostninger				2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....		304.712	333.913	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....		876.599	456.891	
		1.181.311	790.804	
Skat af årets resultat				3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		-20.505	-127.607	
Regulering af udskudt skat.....		164.000	288.000	
		143.495	160.393	
Materielle anlægsaktiver				4
kr.			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. maj 2023.....			27.282.558	
Tilgang.....			318.027	
Afgang.....			-1.200.000	
Kostpris 30. april 2024.....			26.400.585	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2023.....			957.558	
Årets afskrivninger.....			525.576	
Af- og nedskrivninger 30. april 2024.....			1.483.134	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....			24.917.451	
Langfristede gældsforpligtelser				5
kr.	30/4 2024	Afdrag	Restgæld	30/4 2023
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	5.440.235	0	0	4.124.185
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.440.275	491.878	9.769.047	12.928.628
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6.163.953	0	0	6.955.388
	24.044.463	491.878	9.769.047	24.008.201

For ansvarlig lånekapital på 5.440 tkr. og gæld til tilknyttede virksomheder på 5.601 tkr. har långivere afgivet tilbagetrædelseserklæring over for de øvrige kreditorer i virksomheden. Ansvarlig lånekapital på 1.882 tkr. forfalder til betaling 31. december 2027. Ansvarlig lånekapital på 3.558 tkr. forfalder til betaling 31. december 2028. Gæld til tilknyttede virksomheder på 5.601 forfalder til betaling 31. december 2028.

NOTER

	Note
Eventualposter mv. Eventualforpligtelser	6
<p>Selskabet har overfor Unico A/S' pengeinstitut givet sikkerhed i ejerpantebrev på 5 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 24.917 tkr.</p> <p>Unico A/S har en rammeaftale på 280 mio. kr., hvoraf der pr. 30. april 2024 er trukket 277 mio. kr.</p>	
Hæftelse i sambeskatningen	
<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>	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.440 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 24.917 tkr.</p> <p>Selskabet har overfor Unico A/S' pengeinstitut givet sikkerhed i ejerpantebrev på 5 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 25.923 tkr.</p> <p>Unico A/S har en rammeaftale på 280 mio. kr., hvoraf der pr. 30. april 2024 er trukket 277 mio. kr.</p>	
Koncernregnskab	8
<p>Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet JDA Holdingselskab ApS, Sejs Søvej 36, 8600 Silkeborg, CVR-nr. 30 08 26 72.</p>	
	2023/24 2022/23
Medarbejderforhold	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1 1
	9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mørksø Ejendomme A/S for 2023/24 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 årets 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 nominel værdi.