



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
MARIENLYSTVEJ 6A, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
30. SEPTEMBER 2020 - 30. APRIL 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. oktober 2021

Jeppe Dahl Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 30. september 2020 - 30. april 2021 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Mørksø Ejendomme A/S Marienlystvej 6A 8600 Silkeborg |
| | CVR-nr.: 41 72 95 46 Stiftet: 30. september 2020 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 30. september 2020 - 30. april 2021 |
| Bestyrelse | Poul Konrad Beck, formand Kenneth Pedersen Jeppe Dahl Andersen |
| 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 30. september 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. september 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13. oktober 2021

Direktion:

Jeppe Dahl Andersen

Bestyrelse:

Poul Konrad Beck
Formand

Kenneth Pedersen

Jeppe Dahl Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Mørksø Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mørksø Ejendomme A/S for regnskabsåret 30. september 2020 - 30. april 2021, 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. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. september 2020 - 30. april 2021 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 regnskabsbrugere 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.

Silkeborg, den 13. oktober 2021

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

Selskabet har i årets løb erhvervet en ny domicilejendom for koncernen. Domicilejendommen er pr. balancedagen endnu ikke færdiggjort, hvorfor årets resultat er påvirket af, at der ikke har været lejeindtægter. Domicilejendommen forventes færdiggjort i slutningen af 2021.

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabets første regnskabsår udviser som forventet et driftsunderskud, da den i perioden erhvervede ejendom samt tilhørende byggeprojekt først i efterfølgende regnskabsår forventes at generere afkast til selskabet.

Selskabet har tabt mere end 50 % af aktiekapitalen, og er derfor 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.

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 30. SEPTEMBER - 30. APRIL

| | Note | 2020/21 kr. |
|--|------|-----------------|
| DRIFTSRESULTAT | | -118.792 |
| Andre finansielle indtægter..... | 1 | 4.647 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -286.670 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -400.815 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | 88.011 |
| ÅRETS RESULTAT | | -312.804 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | | -312.804 |
| I ALT | | -312.804 |

BALANCE 30. APRIL

| AKTIVER | Note | 2021 kr. |
|--|----------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 15.806.339 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 15.806.339 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 15.806.339 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 404.647 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 8.000 |
| Andre tilgodehavender..... | | 787.052 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 80.011 |
| Tilgodehavender..... | | 1.279.710 |
| Likvide beholdninger..... | | 170.247 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.449.957 |
| AKTIVER..... | | 17.256.296 |
| PASSIVER | | |
| Selskabskapital..... | | 400.000 |
| Overført resultat..... | | -312.804 |
| EGENKAPITAL..... | | 87.196 |
| Ansvarlig lånekapital..... | | 3.578.672 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 4.554.673 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 8.133.345 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 7.921.079 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 1.088.276 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 26.400 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 9.035.755 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 17.169.100 |
| PASSIVER..... | | 17.256.296 |
| Eventualposter mv..... | 6 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser..... | 7 | |
| Koncernregnskab..... | 8 | |
| Medarbejderforhold..... | 9 | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 30. september 2020 | 400.000 | 0 | 400.000 |
| Forslag til resultatdisponering | | -312.804 | -312.804 |
| Egenkapital 30. april 2021 | 400.000 | -312.804 | 87.196 |

NOTER

| | 2020/21 kr. | Note |
|---|-------------------------|------------------------|
| Andre finansielle indtægter | | 1 |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 4.647 | |
| | 4.647 | |
| Andre finansielle omkostninger | | 2 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 101.073 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 185.597 | |
| | 286.670 | |
| Skat af årets resultat | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | -80.011 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -8.000 | |
| | -88.011 | |
| Materielle anlægsaktiver | | 4 |
| | Grunde og bygninger | |
| Tilgang..... | 15.806.339 | |
| Kostpris 30. april 2021..... | 15.806.339 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021..... | 15.806.339 | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 5 |
| | 30/4 2021 gæld i alt | Afdrag næste år |
| | | Restgæld efter 5 år |
| Ansvarlig lånekapital..... | 3.578.672 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 4.554.673 | 0 |
| | 8.133.345 | 0 |
| Eventualposter mv. | | 6 |
| 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 |
| Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 12.300 tkr. der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør 15.806 tkr. Ejerpantebrevet på i alt 12.300 tkr. er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. | | |

NOTER

| | Note |
|---|----------------|
| Koncernregnskab | 8 |
| Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet JDA Holdingselskab ApS, Sejs Søvej 36, 8600 Silkeborg, CVR-nr. 30 08 26 72. | |
| | 2020/21 |
| Medarbejderforhold | 9 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mørksø Ejendomme A/S for 2020/21 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

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel eller mæglervurderinger. Der sker fornyet vurdering ved indikation af ændring i dagsværdien. Nettoopskrivningen indregnes direkte i egenkapitalen på en særskilt reserve.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris samt opskrivning til dagsværdi 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.

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.