
UDLEJNINGSSSELKABET LILLEHØJVEJ 23, SILKEBORG ApS

CVR-nr.: 26632730

Lavendelvej 28
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. oktober 2022 - 30. september 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

02/11/2023

Bent Mølgaard Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	UDLEJNINGSSKABET LILLEHØJVEJ 23, SILKEBORG ApS Lavendelvej 28 8600 Silkeborg CVR-nr.: 26632730 Regnskabsår: 01/10/2022 - 30/09/2023
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S Vestergade 13 8600 Silkeborg
Revisor	KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Strandvejen 7 8600 Silkeborg DK Danmark CVR-nr.: 15587008 P-enhed: 1000947616

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Udlejningselskabet Lillehøjvej 23, Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den anvendte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Silkeborg, den 18/10/2023

Direktion

Bent Mølgaard Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Udlejningsselskabet Lillehøjvej 23, Silkeborg ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Udlejningsselskabet Lillehøjvej 23, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sejs-Svejbæk, den 18/10/2023

KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 15587008
Kjeld Linnebjerg, mne959
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i lighed med tidligere i investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som følge af den generelle pris- og salgsmæssige udvikling på markedet er der i sagens natur en væsentlig usikkerhed vedrørende vurderingen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet giver et retvisende billede heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 166 t.kr. efter skat mod et overskud på 198 t.kr. efter skat i det foregående regnskabsår. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter, uanset betalingstidspunktet.

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder ejendomsskat og forsikring m.m.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontorhold, revisor og advokat m.m.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger og pension m.m. til selskabets personale.

Værdiregulering 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Selskabet er sambeskattet med en dansk modervirksomhed, der fungerer som administrationselskab. Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet udnytte dette underskud (fuld fordeling).

Balancen**Grunde og bygninger**

Grunde og bygninger behandles som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved et efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Dagsværdien er baseret på den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Beregningen af dagsværdien ved hjælp af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre som type (bolig, kontor, lager, butik mv.) beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Regulering af investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsret, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Ole Jensens Maskinfabrik Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende hos modervirksomhed".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktiverne henholdsvis afvikling af forpligtelserne.

Udskudte skatteaktiver indregnes under tilgodehavender. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld opgjort som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		446.389	205.041
Personaleomkostninger	1	-132.000	-132.000
Resultat af ordinær primær drift		314.389	73.041
Andre finansielle indtægter		0	254.575
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-196	-1.426
Andre finansielle omkostninger		-104.686	-74.549
Ordinært resultat før skat		209.507	251.641
Skat af årets resultat		43.896	-53.344
Årets resultat		165.611	198.297
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		350.000	500.000
Overført resultat		-184.389	-301.703
I alt		165.611	198.297

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		6.350.000	6.350.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	6.350.000	6.350.000
Anlægsaktiver i alt		6.350.000	6.350.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		214.352	0
Tilgodehavender moms og afgifter		0	28.703
Andre tilgodehavender		3.582	26.000
Periodeafgrænsningsposter		49.000	24.000
Tilgodehavender i alt		266.934	78.703
Likvide beholdninger		144.822	707.237
Omsætningsaktiver i alt		411.756	785.940
AKTIVER I ALT		6.761.756	7.135.940

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		3.282.654	3.467.043
Forslag til udbytte		350.000	500.000
Egenkapital i alt		3.757.654	4.092.043
Hensættelse til udskudt skat		869.722	867.235
Hensatte forpligtelser i alt		869.722	867.235
Gæld til realkreditinstitutter		1.765.017	1.871.176
Skyldig selskabsskat		41.409	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.806.426	1.871.176
Gæld til realkreditinstitutter		106.159	101.927
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.034	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.998	26.293
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	25.203
Skyldig selskabsskat		3.086	56.086
Skyldig moms og afgifter		45.296	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		14.481	4.827
Deposita		101.900	91.150
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		327.954	305.486
Gældsforpligtelser i alt		2.134.380	2.176.662
PASSIVER I ALT		6.761.756	7.135.940

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

4

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	3.467.043	500.000	4.092.043
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-184.389	350.000	165.611
Egenkapital, ultimo	125.000	3.282.654	350.000	3.757.654

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Løn og gager	132.000	132.000
	132.000	132.000

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. oktober 2022	4.294.102
Kostpris 30. september 2023	4.294.102
Værdiregulering til dagsværdi 1. oktober 2022	2.055.898
Dagsværdiregulering 30. september 2023	2.055.898
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	6.350.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	1.871.176	106.159	1.765.017	1.294.441
Skyldig selskabsskat	41.409	0	41.409	0
	1.912.585	106.159	1.806.426	1.294.441

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er en erhvervsejendom. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel baseret på følgende forudsætninger:

- Det anvendte afkastkrav er 6,50% - 6,75%
- Driftsomkostninger udgør i budgettet cirka 30% af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for deposita, skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, samt midlertidig lejerabat med ca. 2% af dagsværdien.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den generelle pris- og salgsmæssige udvikling på markedet er der i sagens natur en væsentlig usikkerhed vedrørende vurderingen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet giver et retvisende billede heraf.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet Ole Jensens Maskinfabrik Holding ApS som administrationselskab. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet i sambeskatningen for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Gæld til realkreditinstitut er sikret ved pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 6.350 t.kr.

7. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	30.09.2023	30.09.2022
	kr.	kr.
Dagsværdi grunde og bygninger (Investeringssejendom)	6.350.000	6.350.000
Årets urealiserede ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022/23
Gennemsnitligt antal ansatte	1