



Bolig Sejs-Svejbæk Silkeborg ApS

Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J
CVR-nr. 36920971

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.03.2023

Christian Gersdorff Stenbjerre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bolig Sejs-Svejbæk Silkeborg ApS

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 36920971

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Ole Anker Laustsen, formand

Henning Holm Christensen

Torben Korsager Andersen

Direktion

Christian Gersdorff Stenbjerre

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Bolig Sejs-Svejbæk Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23.03.2023

Direktion

Christian Gersdorff Stenbjerre

Bestyrelse

Ole Anker Laustsen
formand

Henning Holm Christensen

Torben Korsager Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Bolig Sejs-Svejbæk Silkeborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolig Sejs-Svejbæk Silkeborg ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 23.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Jonas Thøstesen Svensson
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens primære aktivitet er at investere i fast ejendom samt udlejning af ejendommen beliggende Julsøvej, 8600 Silkeborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 457 t.kr., hvilket af ledelsen anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		644.018	458.348
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.029.875)	870.975
Driftsresultat		(385.857)	1.329.323
Andre finansielle omkostninger		(199.331)	(283.346)
Resultat før skat		(585.188)	1.045.977
Skat af årets resultat	1	127.890	(288.549)
Årets resultat		(457.298)	757.428
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	400.000
Overført resultat		(457.298)	357.428
Resultatdisponering		(457.298)	757.428

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		25.500.000	26.500.000
Materielle aktiver	2	25.500.000	26.500.000
Anlægsaktiver		25.500.000	26.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.807	3.366
Andre tilgodehavender		13.000	2.811
Tilgodehavender		88.807	6.177
Likvide beholdninger		391.853	372.010
Omsætningsaktiver		480.660	378.187
Aktiver		25.980.660	26.878.187

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		8.400.000	8.400.000
Overført overskud eller underskud		33.146	490.444
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	400.000
Egenkapital		8.433.146	9.290.444
Udskudt skat		709.000	936.000
Hensatte forpligtelser		709.000	936.000
Gæld til realkreditinstitutter		15.707.878	15.982.543
Langfristede gældsforpligtelser	3	15.707.878	15.982.543
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	282.385	282.616
Deposita		312.996	297.863
Modtagne forudbetalinger fra kunder		97.599	41.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser		432.762	42.987
Skyldig skat		4.894	4.039
Kortfristede gældsforpligtelser		1.130.636	669.200
Gældsforpligtelser		16.838.514	16.651.743
Passiver		25.980.660	26.878.187
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.400.000	490.444	400.000	9.290.444
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(400.000)	(400.000)
Årets resultat	0	(457.298)	0	(457.298)
Egenkapital ultimo	8.400.000	33.146	0	8.433.146

Noter

1 Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	98.894	71.748
Ændring af udskudt skat	(227.000)	186.500
Regulering vedrørende tidligere år	216	30.301
	(127.890)	288.549

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	22.378.414
Tilgange	29.875
Kostpris ultimo	22.408.289
Dagsværdireguleringer primo	4.121.586
Årets dagsværdireguleringer	(1.029.875)
Dagsværdireguleringer ultimo	3.091.711
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.500.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,52 % pr. 31.12.2022 mod 4,25 % sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,5 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 3,1 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1.137 t.kr. Forrentning af kontante deposita og forudbetalt leje på 349 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Størrelsen på ejendommen udgør 1.326 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Sejs-Svejbæk.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsiges lejemålene med 3 måneders varsel.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	282.385	282.616	15.707.878	14.893.946
	282.385	282.616	15.707.878	14.893.946

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 30.09.2025.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 30.09.2025.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 249 t.kr

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme i form af tinglyste realkreditpantebreve nom. 16.575 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.