

# Ejendomsselskabet Ken Pedersen Silkeborg ApS

Hagemannsvej 10, 8600 Silkeborg  
CVR-nr. 35 38 13 92

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 3. december 2025

---

Ken Pedersen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 22 30 00  
Silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Ken Pedersen Silkeborg ApS  
Hagemannsvej 10  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 35 38 13 92  
Stiftet: 11. april 2013  
Kommune: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

**Direktion** Ken Pedersen

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 34  
8600 Silkeborg

**Pengeinstitut** Jyske Bank  
Vestergade 8-10  
8600 Silkeborg

**Advokat** NJORD Law Firm  
Godthåbsvej 4  
8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Ken Pedersen Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 3. december 2025

Direktion:

---

Ken Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ken Pedersen Silkeborg ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ken Pedersen Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, 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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 3. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Dahl Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32064

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af fast ejendom samt udlejning af driftsmateriel.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.081.898</b>	<b>1.223.080</b>
Af- og nedskrivninger		-407.272	-260.461
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.674.626</b>	<b>962.619</b>
Andre finansielle indtægter		12.437	35.441
Øvrige finansielle omkostninger	1	-576.590	-448.823
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.110.473</b>	<b>549.237</b>
Skat af årets resultat	2	-244.211	-123.734
<b>Årets resultat</b>		<b>866.262</b>	<b>425.503</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		866.262	425.503
<b>I alt</b>		<b>866.262</b>	<b>425.503</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		22.576.488	16.367.756
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		91.616	157.108
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>22.668.104</b>	<b>16.524.864</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.668.104</b>	<b>16.524.864</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4	10.000	16.000
Tilgodehavende finansielle leasingkontrakter	5	0	396.133
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		500	278.673
Andre tilgodehavender		908.506	375.049
Tilgodehavende selskabsskat		145.266	145.266
Periodeafgrænsningsposter		81.914	24.737
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.146.186</b>	<b>1.235.858</b>
Likvide beholdninger		0	10.350
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.146.186</b>	<b>1.246.208</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.814.290</b>	<b>17.771.072</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		6.056.678	5.190.416
<b>Egenkapital</b>		<b>6.136.678</b>	<b>5.270.416</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.719.000	1.478.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.719.000</b>	<b>1.478.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.754.608	8.424.507
Selskabsskat		3.211	0
Deposita		993.000	993.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>8.750.819</b>	<b>9.417.507</b>
Gæld til realkreditinstitutter		661.796	615.507
Gæld til pengeinstitutter		4.397.049	343.649
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.036.690	72.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		112.258	460.579
Selskabsskat		0	110.575
Anden gæld		0	1.840
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.207.793</b>	<b>1.605.149</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.958.612</b>	<b>11.022.656</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.814.290</b>	<b>17.771.072</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Medarbejderforhold 9

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	80.000	5.190.416	5.270.416
Forslag til resultatdisponering		866.262	866.262
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>80.000</b>	<b>6.056.678</b>	<b>6.136.678</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	5.673	6.475
Finansielle omkostninger i øvrigt	570.917	442.348
	<b>576.590</b>	<b>448.823</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.211	-145.266
Regulering af udskudt skat	241.000	269.000
	<b>244.211</b>	<b>123.734</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2024	22.534.919	234.919
Tilgang	6.550.513	0
Kostpris 30. september 2025	<b>29.085.432</b>	<b>234.919</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	6.167.164	77.811
Årets afskrivninger	341.780	65.492
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	<b>6.508.944</b>	<b>143.303</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b>22.576.488</b>	<b>91.616</b>

**4 | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser**  
Af det samlede tilgodehavende forfalder kr. 4.000 til betaling om mere end 12 måneder.

	2025 kr.	2024 kr.
<b>5   Tilgodehavende finansielle leasingkontrakter</b>		
Indenfor 1 år forfalder	0	227.563
Indenfor 1 - 5 år forfalder	0	168.570
<b>Tilgodehavende finansielle leasingkontrakter i alt</b>	<b>0</b>	<b>396.133</b>

De fremtidige minimum låneydelser vedrørende ultimo igangværende finansielle leasingkontrakter forfalder som ovenfor.

## Noter

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	8.416.404	661.796	4.943.781	9.040.014
Selskabsskat	3.211	0	0	0
Deposita	993.000	0	0	993.000
	<b>9.412.615</b>	<b>661.796</b>	<b>4.943.781</b>	<b>10.033.014</b>

### 7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### 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.

Skyltig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ken Pedersen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 8.416 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 22.576 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank A/S er der afgivet ejerpantebreve, nom. 11.530 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 22.576 tkr.

### 9 | Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ken Pedersen Silkeborg ApS for 2024/25 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.

Indgåelse af finansielle leasingkontrakter anses som salg på det tidspunkt, hvor leasingkontrakten er indgået, og hvor det leasede aktiv fysisk overgår til leasingtager og betingelserne for indregning af finansiel leasing er opfyldt. Salgsindtægten udgør den laveste værdi af aktivets dagsværdi og summen af de på basis af markedsrenten beregnede nutidsværdier af minimumsydelserne og den skønnede ikke-garanterede restværdi, der tilfalder selskabet.

Selskabet indregner leasingindtægter fra operationelle leasingkontrakter lineært over den aktuelle leasingperiode.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-25 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Tilgodehavende finansielle leasingkontrakter

Finansielle leasingkontrakter omfatter finansiell leasing til erhverv.

Første gang indregnes finansielle leasingkontrakter til dagsværdi med tillæg af direkte henførbare transaktionsomkostninger og med fradrag af modtagne gebyrer og provisioner, som direkte er forbundet med at yde lånet. Efterfølgende måles udlånet til amortiseret kostpris efter den effektive rentes metode.

For alle finansielle leasingaktiver vurderes, om der skal foretages nedskrivning for værdiforringelse. Dette foretages ud fra en individuel vurdering af lån og leasingaftaler. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivning som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af udlånet og genindvindingsværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.