

EJENDOMSELSKABET KEN PEDERSEN SILKEBORG APS

HAGEMANNSVEJ 10, 8600 SILKEBORG

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. februar 2022

Ken Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

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 2020 - 30. september 2021
Direktion	Ken Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Jyske Bank Vestergade 8-10 8600 Silkeborg
	Handelsbanken Christian 8.s Vej 39 8600 Silkeborg
Advokat	NJORD Law Firm Godthåbsvej 4 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 17. februar 2022

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 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 17. februar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

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.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl i årsrapporten for et tidligere år er sket en forkert klassificering af en finansiel leasingkontrakt som selskabet har indgået som leasinggiver.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten.

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.063.923	555.932
Af- og nedskrivninger.....		-405.280	-439.090
DRIFTSRESULTAT		658.643	116.842
Andre finansielle indtægter		53.767	68.673
Andre finansielle omkostninger.....		-262.834	-287.979
RESULTAT FØR SKAT.....		449.576	-102.464
Skat af årets resultat.....	1	-99.337	22.739
ÅRETS RESULTAT		350.239	-79.725
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		350.239	-79.725
I ALT.....		350.239	-79.725

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		14.751.218	15.129.911
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		261.896	233.563
Materielle anlægsaktiver.....	2	15.013.114	15.363.474
ANLÆGSAKTIVER.....		15.013.114	15.363.474
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		750.838	848.838
Tilgodehavende finansielle leasingkontrakter.....	3	908.238	1.214.471
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		384.546	574.470
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		120.047	90.460
Periodeafgrænsningsposter.....		19.350	9.689
Tilgodehavender.....		2.183.019	2.737.928
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.183.019	2.737.928
AKTIVER.....		17.196.133	18.101.402
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		3.613.945	3.263.706
EGENKAPITAL.....		3.693.945	3.343.706
Hensættelse til udskudt skat.....		968.000	828.000
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		968.000	828.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.075.924	8.681.844
Deposita.....		633.000	613.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.708.924	9.295.344
Prioritetsgæld.....		605.000	602.000
Gæld til pengeinstitutter.....		2.785.887	2.935.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	1.053.441
Anden gæld.....		418.377	31.630
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.825.264	4.634.352
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.534.188	13.929.696
PASSIVER.....		17.196.133	18.101.402
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	80.000	3.263.706	3.343.706
Forslag til resultatdisponering.....		350.239	350.239
Egenkapital 30. september 2021.....	80.000	3.613.945	3.693.945

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-40.663	-101.663		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-11.076		
Regulering af udskudt skat.....	140.000	90.000		
	99.337	-22.739		
 Materielle anlægsaktiver			2	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2020.....	19.953.314	252.500		
Tilgang.....	0	54.919		
Kostpris 30. september 2021.....	19.953.314	307.419		
 Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....	4.823.402	18.937		
Årets afskrivninger.....	378.694	26.586		
Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....	5.202.096	45.523		
 Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....	14.751.218	261.896		
 Tilgodehavende finansielle leasingkontrakter			3	
Indenfor 1 år forfalder.....	321.899	306.233		
Indenfor 1 - 5 år forfalder.....	586.339	908.238		
Tilgodehavende finansielle leasingkontrakter i alt.....	908.238	1.214.471		
De fremtidige minimum låneydelser vedrørende ultimo igangværende finansielle leasingkontrakter forfalder som ovenfor.				
 Langfristede gældsforpligtelser			4	
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.680.924	605.000	5.500.000	9.283.844
Deposita.....	633.000	0	633.000	613.500
	9.313.924	605.000	6.133.000	9.897.344
 Eventualposter mv.				5
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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ken Pedersen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 8.681 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 14.751 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank A/S er der afgivet ejerpantebrev, nom. 5.530 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 14.751 tkr.

	2020/21	2019/20
--	---------	---------

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ken Pedersen Silkeborg ApS 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 samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Det kan konstateres, at der i årsrapporterne for tidligere år var en fejl, som følge af forkert klassificering af en leasingkontrakt.

Selskabet har som leasinggiver tidligere indgået en leasingaftale vedrørende en række materielle anlægsaktiver. Denne aftale har i tidligere regnskaber været klassificeret som operationel leasing. Ved en nærmere gennemgang af aftalen har selskabet konstateret, at der reelt er tale om en finansiell leasingkontrakt.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker at årets resultat i 2019/2020 forringes med 89 tkr. Egenkapitalen forringes med 13 tkr. Fejlen bevirker ligeledes, at regnskabsposten "Driftsmidler og inventar" under materielle anlægsaktiver reduceres med 1.231 tkr. og posten "Tilgodehavende finansielle leasingkontrakter" under tilgodehavender forøges med 1.214 tkr. Udskudt skat reduceres med 4 tkr. Balancesummen reduceres med 17 tkr.

Indvirkningen af fejlen er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl", hvor overført overskud korrigeres med -13 tkr. og sammenligningstal er tilrettet.

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 finansiell 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

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 poster direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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. 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.

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.

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 nominel værdi.