

Ejendomsselskabet Gl. Silkeborgvej 11A, Låsby ApS

Christinedahlsvej 52, Skovby, 8464 Galten

CVR-nr. 40 61 41 33

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2026

Dirigent:

.....
Erik Svanvig

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om virksomheden	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ejendomsselskabet Gl. Silkeborgvej 11A, Låsby ApS
Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Gl. Silkeborgvej 11A, Låsby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 25. marts 2026
Direktion:

Allan Børsting Laursen
direktør

Ejendomsselskabet Gl. Silkeborgvej 11A, Låsby ApS

Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Gl. Silkeborgvej 11A, Låsby ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gl. Silkeborgvej 11A, Låsby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig 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 revisoreres 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 25. marts 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou
statsaut. revisor
mne34502

Casper Wolff Jespersen
statsaut. revisor
mne52597

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn Ejendomsselskabet Gl. Silkeborgvej 11A, Låsby ApS
Adresse, postnr. by Christinedahlsvej 52, Skovby, 8464 Galten

CVR-nr. 40 61 41 33
Stiftet 27. juni 2019
Hjemstedskommune Skanderborg
Regnskabsår 1. januar - 31. december

Direktion Allan Børsting Laursen, direktør

Revisor EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at forestå projektudvikling og udstykning af grunde og ejendomme, herunder udlejning af ejendomme til såvel bolig som erhverv og dermed beslægtet aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 55.023 kr. mod et underskud på 23.044 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på 42.312 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Selskabet har efter balancedagen modtaget koncerntilskud fra moderselskabet DinBOLI Holding ApS på 300 t.kr., hvilket reetablerer selskabskapitalen.

Derudover har selskabet modtaget tilkendegivelse fra den tilknyttede virksomhed dinBOLI A/S om, at de ikke vil kræve deres tilgodehavender indfriet før selskabet har tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at opfylde deres forpligtelser over for øvrige kreditorer for regnskabsåret 2026.

På baggrund heraf samt det foreliggende budget for 2026 er det ledelsens vurdering, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at kunne fortsætte driften i regnskabsåret 2026.

Der henvises til note 2 for nærmere omtale heraf.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Ejendomsselskabet Gl. Silkeborgvej 11A, Låsby ApS
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	Bruttofortjeneste	694.201	739.932
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-212.625	-212.625
	Resultat før finansielle poster	481.576	527.307
4	Finansielle indtægter	4.638	7.938
5	Finansielle omkostninger	-415.673	-564.789
	Resultat før skat	70.541	-29.544
6	Skat af årets resultat	-15.518	6.500
	Årets resultat	55.023	-23.044

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>55.023</u>	<u>-23.044</u>
<u>55.023</u>	<u>-23.044</u>

Ejendomsselskabet Gl. Silkeborgvej 11A, Låsby ApS
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	<u>15.708.185</u>	<u>15.920.810</u>
		<u>15.708.185</u>	<u>15.920.810</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.708.185</u>	<u>15.920.810</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.875	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.650	107.664
	Udsudte skatteaktiver	164.524	117.794
	Andre tilgodehavender	<u>59.171</u>	<u>40.097</u>
		<u>251.220</u>	<u>265.555</u>
	Likvide beholdninger	<u>489.471</u>	<u>170.957</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>740.691</u>	<u>436.512</u>
	AKTIVER I ALT	<u>16.448.876</u>	<u>16.357.322</u>

PASSIVER		
Egenkapital		
Anparts kapital	60.000	60.000
Overført resultat	-102.312	-157.335
Egenkapital i alt	-42.312	-97.335
Gældsforpligtelser		
8 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.523.582	10.554.589
Deposita	274.900	243.000
	<u>10.798.482</u>	<u>10.797.589</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.237	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	125.546	88.577
Skyldig sambeskatningsbidrag	5.357.425	5.246.756
Periodeafgrænsningsposter	62.248	198.185
	122.250	105.550
	<u>5.692.706</u>	<u>5.657.068</u>
Gældsforpligtelser i alt	16.491.188	16.454.657
PASSIVER I ALT	16.448.876	16.357.322

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalforhold
- 3 Antal ansatte
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Gl. Silkeborgvej 11A, Låsby ApS
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	60.000	-157.335	-97.335
Overført via resultatdisponering	0	55.023	55.023
Egenkapital 31. december 2025	<u>60.000</u>	<u>-102.312</u>	<u>-42.312</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gl. Silkeborgvej 11A, Låsby ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens udlejningsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsgrundlaget er opgjort med scrapværdi på 30% af bygningens værdi.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Kapitalforhold

Selskabet har tabt selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Selskabet har efter balancedagen modtaget koncerntilskud fra moderselskabet DinBOLI Holding ApS på 300 t.kr., hvilket reetablerer selskabskapitalen.

Derudover har selskabet modtaget tilkendegivelse fra den tilknyttede virksomhed dinBOLI A/S om, at de ikke vil kræve deres tilgodehavender indfriet før selskabet har tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at opfylde deres forpligtelser over for øvrige kreditorer for regnskabsåret 2026.

På baggrund heraf samt det foreliggende budget for 2026 er det ledelsens vurdering, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at kunne fortsætte driften i regnskabsåret 2026.

Antal ansatte

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.429
Andre finansielle indtægter	<u>4.638</u>	<u>6.509</u>
	<u>4.638</u>	<u>7.938</u>

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	52.148	54.338
Andre finansielle omkostninger	<u>363.525</u>	<u>510.451</u>
	<u>415.673</u>	<u>564.789</u>

Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	62.248	198.185
Årets regulering af udskudt skat	<u>-46.730</u>	<u>-204.685</u>
	<u>15.518</u>	<u>-6.500</u>

Materielle anlægsaktiver

kr.

Kostpris 1. januar 2025	<u>16.346.060</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>16.346.060</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	425.250
Afskrivninger	<u>212.625</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>637.875</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>15.708.185</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10.548.819	25.237	10.523.582	10.416.817
Deposita	274.900	0	274.900	274.900
	<u>10.823.719</u>	<u>25.237</u>	<u>10.798.482</u>	<u>10.691.717</u>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden dinBOLI Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitut er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 10.524 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 15.708 t.kr.

Til sikkerhed for dinBOLI Holding ApS, dinBoli A/S og dinBOLI Ejendomme ApS's mellemværende med banken er selvskyldnerkaution afgivet overfor banken.

Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
dinBOLI Holding ApS	Skovby, Galten	Hos Erhvervsstyrelsen