

Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS

Randersvej 2C, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 38 51 45 63

Årsrapport for 2024/25

(regnskabsår 1/9 – 31/8)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 17. december 2025

Daniel Albæk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. september – 31. august	6
Balance 31. august	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 for Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 17. december 2025

Direktion

Daniel Albæk

Malene Rhode Carstensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. september 2024 – 31. august 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 17. december 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Keld Allan Nielsen

statsautoriseret revisor

mne40037

Selskabsoplysninger

Selskabet

Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS
Randersvej 2C
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 38 51 45 63

Regnskabsår: 1. september – 31. august

Hjemstedskommune: Silkeborg

Direktion

Daniel Albæk
Malene Rhode Carstensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Bank

Nordea Bank Danmark
Grønjordsvej 10
2300 København S

Resultatopgørelse 1.september - 31. august

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> DKK	<u>2023/24</u> DKK
Bruttofortjeneste		6.908.822	7.004.219
Afskrivninger	6	<u>-2.084.672</u>	<u>-2.083.927</u>
Resultat før finansielle poster		<u>4.824.150</u>	<u>4.920.292</u>
Finansielle indtægter	3	199.926	265.801
Finansielle omkostninger	4	<u>-2.139.969</u>	<u>-2.777.874</u>
Resultat før skat		2.884.107	2.408.219
Skat af årets resultat	5	<u>-634.504</u>	<u>-529.808</u>
Årets resultat		<u>2.249.603</u>	<u>1.878.411</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.249.603</u>	<u>1.878.411</u>
		<u>2.249.603</u>	<u>1.878.411</u>

Balance 31. august

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Grunde og bygninger		<u>61.428.881</u>	<u>63.457.655</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>61.428.881</u>	<u>63.457.655</u>
Anlægsaktiver		<u>61.428.881</u>	<u>63.457.655</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>10.744.139</u>	<u>8.897.858</u>
Tilgodehavender		<u>10.744.139</u>	<u>8.897.858</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.744.139</u>	<u>8.897.858</u>
Aktiver		<u>72.173.020</u>	<u>72.355.513</u>

Balance 31. august

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		18.849.247	16.599.645
Egenkapital		<u>18.899.247</u>	<u>16.649.645</u>
Udskudt skat		346.544	333.190
Hensatte forpligtelser		<u>346.544</u>	<u>333.190</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	<u>48.479.190</u>	<u>51.111.881</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>48.479.190</u>	<u>51.111.881</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	2.505.496	2.096.460
Deposita		263.486	259.970
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.750	0
Selskabsskat		621.150	528.709
Anden gæld		976.243	1.375.658
Periodeafgrænsningsposter		43.914	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.448.039</u>	<u>4.260.797</u>
Gældsforpligtelser		<u>52.927.229</u>	<u>55.372.678</u>
Passiver		<u>72.173.020</u>	<u>72.355.513</u>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. september	50.000	9.286.100	16.599.644	25.935.744
Ændring af regnskabspraksis	0	-9.286.100	0	-9.286.100
Korrigeret egenkapital 1. september	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>16.599.644</u>	<u>16.649.644</u>
Årets resultat	0	0	2.249.603	2.249.603
Egenkapital 31. august	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>18.849.247</u>	<u>18.899.247</u>

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er finansiering og investering samt besiddelse, udvikling og udlejning af fast ejendom.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
2 Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	DKK	DKK
3 Finansielle indtægter		
I beløbet er indeholdt renter fra tilknyttede virksomheder:	<u>199.926</u>	<u>265.801</u>
4 Finansielle omkostninger		
I beløbet er indeholdt renter til tilknyttede virksomheder:	<u>399.060</u>	<u>414.060</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	621.150	528.709
Årets udskudte skat	<u>13.354</u>	<u>1.099</u>
	<u>634.504</u>	<u>529.808</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	
	DKK	
Kostpris 1. september		76.098.181
Tilgang i årets løb		55.898
Kostpris 31. august		<u>76.154.079</u>
Af- og nedskrivninger 1. september		12.640.527
Årets afskrivninger		2.084.672
Af- og nedskrivninger 31. august		<u>14.725.199</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august		<u>61.428.881</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK

7 Realkreditinstitutter

Afdrag, der forfalder indenfor 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gæld til realkreditinstitutter forfalder efter nedenstående orden

Efter 5 år	37.895.301	41.879.420
Mellem 1 og 5 år	10.583.889	9.232.461
Langfristet del	<u>48.479.190</u>	<u>51.111.881</u>
Indenfor 1 år	2.505.496	2.096.460
	<u>50.984.686</u>	<u>53.208.341</u>

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Ejendomme med bogført værdi på TDKK 61.429 er pantsat til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 50.985.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lars Larsen Group A/S der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Lars Larsen Group A/S har indgået en cash pool-aftale for koncernen. Der er pr. 31. august 2025 trukket MDKK 0 på den samlede koncernfacilitet. Som deltager i cash pool-ordningen har Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS afgivet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitutter som sikkerhed for Lars Larsen Group A/S' forpligtelser i henhold til cash pool-aftalen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Ændring i regnskabspraksis

Selskabet har som følge af ændringer i årsregnskabslovens § 41 ændret regnskabspraksis for selskabets grunde og bygninger fra kostpris med tillæg af opskrivninger samt fratrukket eventuel restværdi til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændringen har medført en stigning i resultatet for 2024/25 på TDKK 480, en reduktion af balancesummen på TDKK 11.290 og et fald i egenkapitalen pr. 31.08.2025 på TDKK 8.806. Sammenligningstal for 2023/24 er ligeledes ændret til den nye praksis, hvilket har medført en stigning i resultatet på TDKK 480, en reduktion af balancesummen på TDKK 11.905 og et fald i egenkapitalen på TDKK 9.286.

Udover dette er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i DKK.

Koncernforhold

Årsrapporten for Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS indgår i koncernregnskabet for Lars Larsen Group A/S, Silkeborg, CVR-nr. 86 00 15 19.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den finder sted.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder salgs-, administrations- og lokaleomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursreguleringer, gebyrer mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med danske koncernvirksomheder fordeles på såvel overskuds- og underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger

25 år

Der afskrives ikke på grunde.

Restværdien af virksomhedens materielle anlægsaktiver revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaring fra tidligere år.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet 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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.