



**Ejendomsselskabet
Skærskovgårdsvej ApS**

Skærskovgårdsvej 7
8600 Silkeborg
CVR-nr. 40634924

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.02.2025

Jesper Lundum Danielsen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2024 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2024 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2024 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Skærskovgårdsvej ApS
Skærskovgårdsvej 7
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 40634924

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Henrik Bruun Jensen, direktør
Bjarne Brink Jeppesen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Ejendomsselskabet Skærskovgårdsvej 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 21.02.2025

Direktion

Henrik Bruun Jensen
direktør

Bjarne Brink Jeppesen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Skærskovgårdsvej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skærskovgårdsvej ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 21.02.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Lise Hillersborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49053

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at opføre, udleje og drive erhvervsjendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 14.122.921 | 10.821.982 |
| Af- og nedskrivninger | | (2.102.933) | (1.661.510) |
| Driftsresultat | | 12.019.988 | 9.160.472 |
| Andre finansielle omkostninger | | (6.575.787) | (4.218.382) |
| Resultat før skat | | 5.444.201 | 4.942.090 |
| Skat af årets resultat | 1 | (1.197.725) | (1.087.259) |
| Årets resultat | | 4.246.476 | 3.854.831 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 4.246.476 | 3.854.831 |
| Resultatdisponering | | 4.246.476 | 3.854.831 |

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Grunde og bygninger | | 160.387.806 | 161.766.963 |
| Materielle aktiver under udførelse | | 276.186 | 0 |
| Materielle aktiver | 2 | 160.663.992 | 161.766.963 |
| Anlægsaktiver | | 160.663.992 | 161.766.963 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2.600 | 0 |
| Tilgodehavender | | 2.600 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 2.600 | 0 |
| Aktiver | | 160.666.592 | 161.766.963 |

Passiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | | 400.000 | 400.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 21.890.288 | 17.643.812 |
| Egenkapital | | 22.290.288 | 18.043.812 |
| Udskudt skat | | 2.897.953 | 1.700.228 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.897.953 | 1.700.228 |
| Ansvarlig lånekapital | 3 | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 93.289.001 | 97.453.756 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 123.289.001 | 127.453.756 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4 | 4.155.305 | 3.575.000 |
| Bankgæld | | 4.584.770 | 4.900.484 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.000 | 10.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 2.583.767 | 4.719.763 |
| Anden gæld | | 855.508 | 1.363.920 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 12.189.350 | 14.569.167 |
| Gældsforpligtelser | | 135.478.351 | 142.022.923 |
| Passiver | | 160.666.592 | 161.766.963 |
| Personaleforhold | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2024

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 400.000 | 17.643.812 | 18.043.812 |
| Årets resultat | 0 | 4.246.476 | 4.246.476 |
| Egenkapital ultimo | 400.000 | 21.890.288 | 22.290.288 |

Noter

1 Skat af årets resultat

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Ændring af udskudt skat | 1.197.725 | 1.087.259 |
| | 1.197.725 | 1.087.259 |

2 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. | Materielle aktiver under udførelse kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Kostpris primo | 164.264.133 | 0 |
| Tilgange | 723.776 | 276.186 |
| Kostpris ultimo | 164.987.909 | 276.186 |
| Af- og nedskrivninger primo | (2.497.170) | 0 |
| Årets afskrivninger | (2.102.933) | 0 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (4.600.103) | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 160.387.806 | 276.186 |

3 Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital står i tilfælde af konkurs, tvangsakkord etc. tilbage i forhold til alle øvrige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital kommer fra selskabets anpartshavere. Lånet afdrages ikke, men det kan når som helst indfries helt eller delvist af Ejendomsselskabet Skærskovgårdsvej ApS.

4 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2024 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2023 kr. | Forfald efter 12 måneder 2024 kr. | Restgæld efter 5 år 2024 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 0 | 0 | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.155.305 | 3.575.000 | 93.289.001 | 76.789.238 |
| | 4.155.305 | 3.575.000 | 123.289.001 | 106.789.238 |

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Ledelsen har ikke modtaget vederlag.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 160.663 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 andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører. Indtægter indregnes eksklusive moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder udgifter til forsikringer og brandsikring af ejendommen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

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

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid |
|-----------|-----------------|
| Bygninger | 5-50 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

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 nominal værdi.