

# Silkeborggade Lofts ApS

Willemoesgade 47, st., 2100 København Ø

CVR-nr. 38 98 42 68

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2025.

---

Christian Brandt Søndergaard  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>        |             |
| Resultatopgørelse                                       | 6           |
| Balance   | 7           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 9           |
| Noter   | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13          |



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Silkeborggade Lofts ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. juni 2025

### Direktion

Christian Brandt Søndergaard



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til anpartshaveren i Silkeborggade Lofts ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Silkeborggade Lofts ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorer 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 revisoreres 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 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.



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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 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.

København, den 27. juni 2025

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**Kenneth Iversen**

statsautoriseret revisor  
mne34390



## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Silkeborggade Lofts ApS<br>Willemoesgade 47, st.<br>2100 København Ø                                  |
|                        | Hjemmeside: <a href="http://www.silkeborglofts.dk">www.silkeborglofts.dk</a>                          |
|                        | CVR-nr.: 38 98 42 68  |
|                        | Stiftet: 4. oktober 2017  |
|                        | Hjemsted: København   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>7. regnskabsår   |
| <b>Direktion</b>       | Christian Brandt Søndergaard  |
| <b>Revision</b>        | Christensen Kjærulff<br>Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Østbanegade 123<br>2100 København Ø |
| <b>Bankforbindelse</b> | Sparekassen Kronjylland   |
| <b>Modervirksomhed</b> | Holdingselskabet CLS ApS  |



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udføre, sælge og udleje taglejligheder.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsregnskabets udarbejdelse.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 293 t.kr. mod 296 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 339 t.kr. mod 255 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| Note   | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>293.049</b> | <b>296.088</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                 | 277.209        | 215.639        |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>570.258</b> | <b>511.727</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 54.033         | 81.878         |
| Andre finansielle indtægter                              | 0              | 1.648          |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                        | -190.018       | -268.015       |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>434.273</b> | <b>327.238</b> |
| 3 Skat af årets resultat                                 | -95.526        | -71.971        |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>338.747</b> | <b>255.267</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                |                |
| Udbytte for regnskabsåret                                | 0              | 2.750.000      |
| Overføres til overført resultat                          | 338.747        | 0              |
| Disponeret fra overført resultat                         | 0              | -2.494.733     |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>338.747</b> | <b>255.267</b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |  | 2024                     | 2023                     |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |  | <u>kr.</u>               | <u>kr.</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                          |                          |
| 4                        | Investeringsejendomme                            | 12.025.706               | 11.748.497               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt                   | <u>12.025.706</u>        | <u>11.748.497</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b><u>12.025.706</u></b> | <b><u>11.748.497</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                          |                          |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder     | 0                        | 2.769.592                |
|                          | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0                        | 22                       |
|                          | Andre tilgodehavender                            | 5.654                    | 21.858                   |
|                          | Tilgodehavender i alt                            | <u>5.654</u>             | <u>2.791.472</u>         |
|                          | Likvide beholdninger                             | <u>72.613</u>            | <u>61.868</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>78.267</u></b>     | <b><u>2.853.340</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>12.103.973</u></b> | <b><u>14.601.837</u></b> |



## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                                   | 2024              | 2023              |
|---|-------------------|-------------------|
| Note  | kr.               | kr.               |
| <b>Egenkapital</b>                                |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat                                 | 5.648.613         | 5.309.866         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret               | 0                 | 2.750.000         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>6.148.613</b>  | <b>8.559.866</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                     | 777.489           | 716.503           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>777.489</b>    | <b>716.503</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 4.019.000         | 4.019.000         |
| Deposita  | 115.812           | 115.500           |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt           | 4.134.812         | 4.134.500         |
| Gæld til pengeinstitutter                         | 41.029            | 42.264            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 19.500            | 20.231            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 13.905            | 0                 |
| Selskabsskat                                      | 34.540            | 0                 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 0                 | 24.552            |
| Anden gæld  | 934.085           | 1.103.921         |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 1.043.059         | 1.190.968         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>5.177.871</b>  | <b>5.325.468</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                             | <b>12.103.973</b> | <b>14.601.837</b> |

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

|  | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført re-<br>sultat<br>kr. | Foreslået ud-<br>bytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|--|--------------------------------|-------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 500.000                        | 7.804.599                     | 0  | 8.304.599        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                              | -2.494.733                    | 2.750.000  | 255.267          |
| Egenkapital 1. januar 2024               | 500.000                        | 5.309.866                     | 2.750.000  | 8.559.866        |
| Udloddet udbytte                         | 0                              | 0                             | -2.750.000   | -2.750.000       |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                              | 338.747                       | 0  | 338.747          |
|  | <b>500.000</b>                 | <b>5.648.613</b>              | <b>0</b>   | <b>6.148.613</b> |



## Noter

---

|   | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                       |                   |                   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere        | 0                 | 0                 |
| Selskabet har i 2024 (2023: kr. 0) ikke udbetalt løn. |                   |                   |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>             |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder    | 0                 | 54.260            |
| Andre finansielle omkostninger                        | 190.018           | 213.755           |
|   | <b>190.018</b>    | <b>268.015</b>    |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                      |                   |                   |
| Skat af årets resultat                                | 34.540            | 24.530            |
| Årets regulering af udskudt skat                      | 60.986            | 47.441            |
|   | <b>95.526</b>     | <b>71.971</b>     |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                       |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2024                               | 8.491.665         | 8.491.665         |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                     | <b>8.491.665</b>  | <b>8.491.665</b>  |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2024               | 3.256.832         | 3.041.193         |
| Årets regulering til dagsværdi                        | 277.209           | 215.639           |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>     | <b>3.534.041</b>  | <b>3.256.832</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>        | <b>12.025.706</b> | <b>11.748.497</b> |

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 203 m<sup>2</sup> beliggende i København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.



## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|                        | 31/12 2024 | 31/12 2023 |
|------------------------|------------|------------|
| Afkastkrav, bolig, (%) | 2,75       | 2,75       |

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 11.976 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.850 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.672 t.kr.

### 5. Gældsforpligtelser

|                                | Gæld i alt<br>31/12 2024<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2024<br>kr. |
|--------------------------------|---------------------------------|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.019.000                       | 0  | 4.019.000                                |
| Deposita                       | 115.812                         | 0  | 115.812                                  |
|                                | <b>4.134.812</b>                | <b>0</b>   | <b>4.134.812</b>                         |



## Noter

---

### 6. Oplysninger om dagsværdi

|  | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|--|--|
| Dagsværdi 31. december 2024  | 12.025.706                                 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 277.209                                    |

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.019 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 12.026 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.981 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet CLS ApS, CVR-nr. 29 60 94 89, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Silkeborggade Lofts ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 og koncernens 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Silkeborggade Lofts ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Christian Brandt Søndergaard

Navn returneret af MitId: Christian Brandt Søndergaard  
Direktør  
ID: 24da65d7-0f43-420b-836f-90884c84d902  
IP-adresse: 81.161.185.211:17805  
Dato for underskrift: 30-06-2025 11:28:16 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Kenneth Iversen

Navn returneret af MitId: Kenneth Bang Iversen  
Revisor  
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret  
Revisionsaktieselskab  
ID: 52f2836e-4f6e-4df9-ba47-8d5e8b4656a2  
IP-adresse: 87.49.42.100:10025  
Dato for underskrift: 30-06-2025 11:32:13 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Christian Brandt Søndergaard

Navn returneret af MitId: Christian Brandt Søndergaard  
Dirigent  
ID: 24da65d7-0f43-420b-836f-90884c84d902  
IP-adresse: 81.161.185.211:15416  
Dato for underskrift: 30-06-2025 11:33:48 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 7d6f74yhWk252674871