



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SILKEBORG ØSTERPORT I A/S**  
**ØSTERGADE 9, 8600 SILKEBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**  
**77. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. maj 2016**

---

**Hans Reimar Nielsen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Silkeborg Østerport I A/S Østergade 9 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 15 95 10 28
	Stiftet: 28. juli 1938
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Hans Reimar Nielsen, formand Ole Tolstrup Krogsgaard Gert Kristiansen Ib Sønderby Carsten Thygesen
<b>Direktion</b>	Hans Reimar Nielsen Leif Tygesen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Silkeborg Østerport I A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13. april 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Hans Reimar Nielsen

\_\_\_\_\_  
Leif Tygesen

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Hans Reimar Nielsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Ole Tolstrup Krogsgaard

\_\_\_\_\_  
Gert Kristiansen

\_\_\_\_\_  
Ib Sønderby

\_\_\_\_\_  
Carsten Thygesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Silkeborg Østerport I A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Silkeborg Østerport I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 13. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning at markedsrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendommene til dagsværdi.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Silkeborg Østerport I A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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.

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.

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

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 herefter:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

### **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 acontoskatte.

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**

Såvel lang- som kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

I periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.205.760</b>	<b>4.010</b>
Personaleomkostninger.....	1	-188.535	-204
Af- og nedskrivninger.....		0	-4
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.400.000	100
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>5.417.225</b>	<b>3.902</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		9.000.000	13.000
Finansielle indtægter.....		788.050	983
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>15.205.275</b>	<b>17.885</b>
Skat af årets resultat.....	2	-1.427.828	-1.181
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>13.777.447</b>	<b>16.704</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		10.000.000	19.000
Overført resultat.....		3.777.447	-2.296
<b>I ALT</b> .....		<b>13.777.447</b>	<b>16.704</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Driftsmateriel og inventar.....		22.368	22
Investeringsjendomme.....		82.500.000	81.100
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>82.522.368</b>	<b>81.122</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		6.850.000	6.850
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>6.850.000</b>	<b>6.850</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>89.372.368</b>	<b>87.972</b>
Andre tilgodehavender.....		13.131.184	19.895
Periodeafgrænsningsposter.....		5.288	1
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>13.136.472</b>	<b>19.896</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>714.404</b>	<b>212</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>13.850.876</b>	<b>20.108</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>103.223.244</b>	<b>108.080</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		6.000.000	6.000
Overført overskud.....		76.719.693	72.942
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>82.719.693</b>	<b>78.942</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		7.712.000	7.362
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.712.000</b>	<b>7.362</b>
Deposita.....		1.231.359	1.214
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.231.359</b>	<b>1.214</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		103.475	79
Selskabsskat.....		1.077.828	1.113
Anden gæld.....		368.239	256
Periodeafgrænsningsposter.....		10.650	114
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		10.000.000	19.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.560.192</b>	<b>20.562</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.791.551</b>	<b>21.776</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>103.223.244</b>	<b>108.080</b>
Eventualposter mv.	7		
Ejerforhold	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	144.836	161	
Pensioner.....	41.864	41	
Omkostninger til social sikring.....	1.835	2	
	<b>188.535</b>	<b>204</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.077.828	1.113	
Regulering af udskudt skat.....	350.000	68	
	<b>1.427.828</b>	<b>1.181</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....	449.369	47.071.059	
Kostpris 31. december 2015.....	449.369	47.071.059	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	427.001	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	427.001	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	0	34.028.941	
Årets værdireguleringer.....	0	1.400.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	0	35.428.941	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<b>22.368</b>	<b>82.500.000</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Kapitalandele i dattervirk- somheder	
Kostpris 1. januar 2015.....		6.850.000	
Kostpris 31. december 2015.....		6.850.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<b>6.850.000</b>	

## NOTER

## Note

**Finansielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

**Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)**

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Silkeborg Østerport II A/S, Silkeborg.....	40.489.253	2.252.745	100 %
Silkeborg Østerport III A/S, Silkeborg.....	28.476.771	1.398.807	100 %

Kapitalandele i Silkeborg Østerport III A/S er direkte ejet af Silkeborg Østerport I A/S med 33% og indirekte ejet med 67%, via ejerskabet i Silkeborg Østerport II A/S.

**Egenkapital**

5

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	6.000.000	72.942.246	78.942.246
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.777.447	3.777.447
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>6.000.000</b>	<b>76.719.693</b>	<b>82.719.693</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2015 kr.	2014 tkr.
<b>Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 1 stk. a nom. 6.000.000 kr.....	6.000.000	6.000
	<b>6.000.000</b>	<b>6.000</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

6

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita.....	1.213.885	1.231.359	0	1.231.359
	<b>1.213.885</b>	<b>1.231.359</b>	<b>0</b>	<b>1.231.359</b>

**Eventualposter mv.**

7

**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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for H. Reimar Nielsen A/S, Østergade 9, 8600 Silkeborg, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**NOTER****Note****Ejerforhold****8**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:  
Silkeborg Østerport Holding A/S  
Østergade 9  
8600 Silkeborg

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****9**

Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning at markedsrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.