

K/S Toldbodgade, Silkeborg

Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg
CVR-nr. 26834929

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.03.2017

Dirigent

Navn: Lasse Holm Garby

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Toldbodgade, Silkeborg
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 26834929

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Lasse Holm Garby
Leif Nygaard
Jens Roed Sommer

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Toldbodgade, Silkeborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23.03.2017

Bestyrelse

Lasse Holm Garby

Leif Nygaard

Jens Roed Sommer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Toldbodgade, Silkeborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Toldbodgade, Silkeborg for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysninger i ledelsesberetningen og note 4, om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 26,5 mio.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslæggelsen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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 årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er herudover 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 23.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jan Larsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er erhvervet den 31. december 2002 og som er beliggende Toldbodgade 29, 8600 Silkeborg.

Der er i kommanditselskabet tegnet 10 andele fordelt på 9 kommanditister.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.905 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom med 1.000 t.kr.

Investeringssejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 26.500 t.kr. baseret på en fuldt udlejet ejendom med årlig lejeindtægt på 1.870 t.kr., svarende til et afkastkrav på ca. 6 %, som er fastsat ledelsen. Der henvises til note 3, for en nærmere beskrivelse af usikkerheden tilknyttet afkastkravet.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2016 og har oversteget årets aftalte afdrag på lån. For 2017 budgetteres der ligeledes med et positivt likviditetsbidrag fra driften, som sammen med det forventede likvide beredskab dækker årets afdrag på lån.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.861.948	1.842
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000.000	(4.100)
Andre eksterne omkostninger		(142.220)	(142)
Ejendomsomkostninger		<u>(310.119)</u>	<u>(761)</u>
Bruttoresultat		2.409.609	(3.161)
Personaleomkostninger	1	<u>(150.000)</u>	<u>(445)</u>
Driftsresultat		2.259.609	(3.606)
Andre finansielle indtægter	2	0	9
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(354.578)</u>	<u>(391)</u>
Årets resultat		<u>1.905.031</u>	<u>(3.988)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.905.031</u>	<u>(3.988)</u>
		<u>1.905.031</u>	<u>(3.988)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		26.500.000	25.500
Materielle anlægsaktiver	4	26.500.000	25.500
 Anlægsaktiver		 26.500.000	 25.500
 Aktiver		 26.500.000	 25.500

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		4.160.461	4.160
Overført overskud eller underskud		7.768.679	5.864
Egenkapital		11.929.140	10.024
Bankgæld		12.300.000	13.200
Anden gæld		128.125	128
Langfristede gældsforpligtelser	5	12.428.125	13.328
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	900.000	900
Bankgæld		1.167.735	1.194
Anden gæld		75.000	54
Kortfristede gældsforpligtelser		2.142.735	2.148
Gældsforpligtelser		14.570.860	15.476
Passiver		26.500.000	25.500
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.160.461	5.863.648	10.024.109
Årets resultat	0	1.905.031	1.905.031
Egenkapital ultimo	4.160.461	7.768.679	11.929.140

Virksomhedskapitalen udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 10 kommanditanparter a 750.000 kr. svarende til 7.500.000 kr., hvoraf der er indbetalt 4.160.461 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2016 er 3.339.539 kr

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	150.000	445
	150.000	445
Gager og lønninger omfatter alene bestyrelseshonorar.		
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	0	9
	0	9
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	351.453	388
Øvrige finansielle omkostninger	3.125	3
	354.578	391
		Investerings
		-
		ejendomme
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		25.056.675
Kostpris ultimo		25.056.675
Dagsværdireguleringer primo		443.325
Årets dagsværdireguleringer		1.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo		1.443.325
Regnskabsmæssig værdi ultimo		26.500.000

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er fastsat til 6 % og er behæftet med en vis usikkerhed. En afkastsats fastsat til 5,5% vil medføre en dagsværdi på 28,1 mio. kr. og en afkastningsssats på 6,5% vil medføre en dagsværdi 23,8 mio. kr. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld	900.000	900	12.300.000
Anden gæld	0	0	128.125
	900.000	900	12.428.125

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til bank udgørende 14.368 t.kr., er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 26.500 t.kr.

Der er afgivet transport i lejeindtægter til Handelsbanken.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendom.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, samt realiserede og urealiseret kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt realiserede og urealiseret kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang et.c

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes afkastkrav, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.