

K/S Toldbodgade, Silkeborg
CVR-nr. 26834929
Papirfabrikken 34, st.
8600 Silkeborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.03.2016

Dirigent

Navn: Lasse Holm Garby

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Toldbodgade, Silkeborg
Papirfabrikken 34, st.
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 26834929

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Lasse Holm Garby
Leif Nygaard
Jens Roed Sommer

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 17.03.2016

Bestyrelse

Lasse Holm Garby

Leif Nygaard

Jens Roed Sommer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Toldbodgade, Silkeborg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Toldbodgade, Silkeborg for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen og note 3, om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 25,5 mio.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Den uafhængige revisors erklæringer

København, den 17.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen
statsautoriseret revisor

Jan Larsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 underskud på 3.998 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom med 4.1000 t.kr., samt honorar til bestyrelse på 445 t.kr.

Investeringssejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 25.500 t.kr. baseret på en fuldt udlejet ejendom med årlig lejeindtægt på 1.849 t.kr., svarende til et afkastkrav på 6 %, som er fastsat ledelsen. Der henvises til note 5, for en nærmere beskrivelse af usikkerheden tilknyttet afkastkravet.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2015 men har ikke oversteget årets aftalte afdrag på lån. For 2016 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser.

Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Efter første indregning måles ejendommen 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 ejendomme.

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 etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for ejendommen på grundlag af de gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc. således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.841.564	1.953.558
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.100.000)	(2.900.000)
Andre eksterne omkostninger		(140.404)	(278.961)
Ejendomsomkostninger		<u>(761.521)</u>	<u>(489.340)</u>
Bruttoresultat		(3.160.361)	(1.714.743)
Personaleomkostninger		<u>(445.000)</u>	<u>445.000</u>
Driftsresultat		(3.605.361)	(1.269.743)
Andre finansielle indtægter	1	8.968	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(391.605)</u>	<u>(492.217)</u>
Årets resultat		<u><u>(3.987.998)</u></u>	<u><u>(1.761.960)</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(3.987.998)</u>	<u>(1.761.960)</u>
		<u><u>(3.987.998)</u></u>	<u><u>(1.761.960)</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		25.500.000	29.600.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>25.500.000</u>	<u>29.600.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>25.500.000</u>	 <u>29.600.000</u>
 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		 0	 445.000
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>445.000</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>0</u>	 <u>445.000</u>
 Aktiver		 <u>25.500.000</u>	 <u>30.045.000</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	4.160.462	4.160.461
Overført overskud eller underskud		<u>5.863.647</u>	<u>9.851.645</u>
Egenkapital		<u>10.024.109</u>	<u>14.012.106</u>
Bankgæld		13.200.000	14.100.000
Anden gæld		<u>128.125</u>	<u>128.125</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>13.328.125</u>	<u>14.228.125</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	900.000	400.000
Bankgæld		1.194.159	1.355.791
Anden gæld		<u>53.607</u>	<u>48.978</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.147.766</u>	<u>1.804.769</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.475.891</u>	<u>16.032.894</u>
Passiver		<u>25.500.000</u>	<u>30.045.000</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.160.462	9.851.645	14.012.107
Årets resultat	0	(3.987.998)	(3.987.998)
Egenkapital ultimo	4.160.462	5.863.647	10.024.109

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	8.968	0
	<u>8.968</u>	<u>0</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	388.480	488.788
Øvrige finansielle omkostninger	3.125	3.429
	<u>391.605</u>	<u>492.217</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		25.056.675
Kostpris ultimo		<u>25.056.675</u>
Dagsværdireguleringer primo		4.543.325
Årets dagsværdireguleringer		(4.100.000)
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>443.325</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>25.500.000</u>

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er fastsat til 6,0 % og er behæftet med en vis usikkerhed. En afkastsats fastsat til 5,5% vil medføre en dagsværdi på 27,8 mio. kr. og en afkastningsats på 6,5% vil medføre en dagsværdi 23,5 mio. kr. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

4. Virksomhedskapital

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 2015 er 3.339.539 kr.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	0
Bankgæld	400.000	900.000	13.200.000	12.100.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	0	0
Anden gæld	0	0	128.125	128.125
	400.000	900.000	13.328.125	12.228.125

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til bank udgørende 15.294 t.kr., er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 25.500 t.kr.

Der er afgivet transport i lejeindtægter til Handelsbanken.