

K/S Papirfabrikken

CVR-nr. 27 22 33 70

Papirfabrikken 28

8600 Silkeborg

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25. april 2019

Dirigent



Tage Engelbrecht Svendsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2018	10
Balance pr. 31.12.2018	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Papirfabrikken
c/o Henton Ejendomme A/S
Papirfabrikken 28
8600 Silkeborg
CVR-nr.: 27 22 33 70
Hjemstedskommune: Silkeborg

Regnskabsår

01.01. - 31.12.
(16. regnskabsår)

Direktion

Kent Villadsen Madsen
Claus Kjær Agerskov Christensen

Bestyrelse

Henrik Hedegård Lyhne, formand
Poul Konrad Beck
Søren Lysholt Hansen
Jesper Svenningsen
Poul Hansen
Majbritt Mikkelsen

Komplementar

Komplementarselskabet Papirfabrikken ApS
CVR-nr. 27 21 84 82

Revision

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Papirfabrikken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22. marts 2019

Direktion



Kent Villadsen Madsen



Claus Kjær Agerskov Christensen

Bestyrelse



Henrik Hedegård Lyhne
Formand



Poul Konrad Beck



Jesper Svenningsen



Søren Lysholt Hansen



Majbritt Mikkelsen



Poul Hansen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i K/S Papirfabrikken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Papirfabrikken for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 bl.a. 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.

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.

Silkeborg, den 22. marts 2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Hans Trærup
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne10648


Bo Blaabjerg Odgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne32122

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af en række ejendomme, som udgør en betydelig del af ejendomskomplekset på Papirfabrikken i Silkeborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev på ny et tilfredsstillende år for K/S Papirfabrikken, og det noteres med tilfredshed, at Papirfabrikkomplekset fortsat udvikler sig som planlagt, og at selskabet pr. balancedagen har en tomgang på 4,2 % (2018: 3,3 %). Det er uændret selskabets strategi dels at opretholde et højt vedligeholdelses- og serviceniveau, dels at opnå en relativ lang uopsigelighed i lejekontrakterne. Derved kan selskabet fortsat underbygge en stor grad af sikkerhed i et konkurrencepræget marked og fremadrettet fortsat medvirke til en positiv og forbedret drift.

Selskabets ledelse vurderer løbende på selskabets renterisiko i forhold til de samlede indtjeningsmuligheder på de finansielle markeder og under fortsat hensyntagen til en vis spredning i låneprofil. Aktuelt er renten for ca. 2/3 af selskabets langfristede gældsforpligtelser fastlagt indtil 01.01.2048, mens renten for den resterende andel løbende rentetilpasses.

Værdiregulering af selskabets investeringsejendomme påvirker årets resultat negativt med 2.082 t.kr. (2017: 31.306 t.kr.). Investeringsejendommene er optaget til en uændret afkastprocent i forhold til sidste år på 5,5%, hvilket efter ledelsens vurdering giver et retvisende billede af aktiverens værdi. Den anvendte afkastprocent er fastsat på baggrund af de indgåede lejekontrakter pr. 31. december 2018, som har en gennemsnitlig uopsigelighedsperiode på 1,44 år (2017: 2,34 år) målt med baggrund i lejeindtægt for hvert lejemål, indtjening vedrørende parkering, vurdering af mulighed for genudlejning, samt at der foreligger en godkendt lokalplan, hvori der er mulighed for yderligere udviklingsmuligheder indenfor det nuværende bygningskompleks med ca. 5.000 m². Selskabet har i perioden erhvervet en ejerlejlighed beliggende på Papirfabrik-området. Lejligheden er optaget til en dagsværdi på 4.325 t.kr. svarende til kostprisen. Den resterende tilgang kan henføres til opførelsen af en nyt parkeringshus ved siden af JYSK musikteater, medens årets afgang knytter sig til udmaterikuleringen af byggeretterne til opførelsen af det såkaldt Papirtårn på Papirfabrik-området.

Årets resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer, udviser et overskud på 17.640 t.kr. (2017: underskud på 6.513 t.kr.). Årets resultat udgør 15.558 t.kr (2017: 24.793 t.kr.), hvilket ledelsen finder tilfredsstillende.

Usikkerheder ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis -41,1 mio.kr. og 49,2 mio.kr.

Oplysning om egne kapitalandele

Selskabets egne aktier på nom. 100.000 kr. vedrører aktier i moderselskabet Silkeborg IF Invest A/S (svarende til 0,10 % af aktiekapitalen) er i perioden afhændet til moderselskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 indeholder indtægter ved udlejning af ejendomskomplekset Papirfabrikken, Silkeborg.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendomskomplekset Papirfabrikken, samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Gevinst ved salg af investeringsejendomme

Gevinst ved salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen som salgsprisen af ejendomme fratrukket ejendommenes regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet i form af seneste dagsværdiopgørelse. Herudover er der i posten fratrukket afholdte salgsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelse for kommanditisterne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af den forventede normalindtjening (driftsafkast efter omkostninger til administration) fra ejendommene. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang m.v. I driftsafkastet indregnes vedligeholdelse med gennemsnitlig 48,80 kr. pr. m² pr. år.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Afkastkravet fastsættes af ledelsen og er pr. 31.12.2018 fastsat til 5,5%, hvilket er uændret i forhold til 31.12.2017.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

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

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele i moderselskabet indregnes i posten kapitalandele i tilknyttet virksomhed. Egne kapitalandele måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. Nedskrivning til nettorealiseringsværdi indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Nettoomsætning		33.551.564	33.042
Andre driftsindtægter	5	3.750.000	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(10.418.537)</u>	<u>(9.621)</u>
Driftsresultat		26.883.027	23.421
Finansielle indtægter	1	441.312	218
Finansielle omkostninger	2	<u>(9.684.360)</u>	<u>(30.152)</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdiregulering		17.639.979	(6.513)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	<u>(2.081.988)</u>	<u>31.306</u>
Årets resultat		<u>15.557.991</u>	<u>24.793</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		17.500.000	
Overført resultat		<u>(1.942.009)</u>	
		<u>15.557.991</u>	

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	0
Investeringsjendomme	4	495.711.930	517.986
Materielle anlægsaktiver		495.711.930	517.986
Kapitalandele i tilknyttet virksomhed	6	0	135
Finansielle anlægsaktiver		0	135
Anlægsaktiver		495.711.930	518.121
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed		45.660.483	17.410
Andre tilgodehavender		627.722	481
Tilgodehavender		46.288.205	17.891
Likvide beholdninger	7	5.225.443	3.989
Omsætningsaktiver		51.513.648	21.880
Aktiver		547.225.578	540.001

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Stamkapital		115.000.000	115.000
Ikke-indbetalt del af stamkapital		(75.000.000)	(75.000)
Overført resultat		145.288.572	147.226
Forslag til udbytte for regnskabsåret		17.500.000	0
Egenkapital	8	<u>202.788.572</u>	<u>187.226</u>
Prioritetsgæld		288.687.098	282.168
Deposita		877.332	905
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>289.564.430</u>	<u>283.073</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.355.462	2.951
Bankgæld		48.116.563	59.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.133.407	729
Modtagne forudbetalinger		0	3.973
Anden gæld		2.267.144	2.165
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>54.872.576</u>	<u>69.702</u>
Gældsforpligtelser		<u>344.437.006</u>	<u>352.775</u>
Passiver		<u>547.225.578</u>	<u>540.001</u>
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	10		
Koncernforhold	11		
Usikkerhed ved indregning og måling	12		

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
1. Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	428.449	215
Øvrige renteindtægter	12.863	3
	441.312	218
2. Finansielle omkostninger		
Renter af banklån	1.549.411	1.362
Renter af kreditforeningslån	8.087.779	9.023
Realiseret kurstab kreditforeningslån	0	19.585
Øvrige renteomkostninger	47.170	183
	9.684.360	30.153
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	(2.081.988)	31.306

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2018	121.100	380.242.532
Tilgang	0	26.603.679
Afgang	(0)	(22.323.763)
Kostpris 31.12.2018	121.100	384.522.448
Værdiregulering pr. 01.01.2018	(121.100)	137.743.107
Årets dagsværdiregulering	0	(2.081.988)
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved afgang	0	(24.471.637)
Værdiregulering 31.12.2018	(121.100)	111.189.482
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018	0	495.711.930

Noter

4. Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af en væsentlig del af det samlede Papirfabrik område, som er en bydel beliggende midt i Silkeborg ved Gudenåen og Silkeborg Langsø. Papirfabrikken og Silkeborg er vokset op sammen.

Silkeborg blev først en by to år efter, at Drewsen & Sønner i 1844 fik tilladelse til at anlægge en papirfabrik i den lille landsby. Efter flere ejerskifter i slutningen af 1900-tallet lukkede fabrikken i år 2000. Siden lukningen er en ny bydel skabt i Silkeborg. En bydel, der rummer både virksomheder, kulturinstitutioner og boligejendomme. Arealet er nu et dynamisk område med hotel, biograf, musik- og teaterhus, restauranter, caféer, fitnesscenter og masser af nye boliger i både gamle historiske bygninger og helt nyt byggeri. Samtidig er området bevaret med sin unikke industriarkitektur, således at kulturhistorien lever videre. Bydelen blev i 2007 tildelt årets byplanpris i Danmark. Selskabets investeringsejendomme består således i dag af en række velrenoverede erhvervsejendomme, der er udlejet til en række forskellige byerhverv, herunder domiciler for Radisson BLU Hotel, BIO Silkeborg, Årstiderne Arkitekter, Deloitte, Ingeniørfirmaet Søren Jensen, BDO, Fitness World og Silkeborg Avis (Midtjyllands Avis).

Det samlede etageareal i de velrenoverede erhvervsejendomme udgør ca. 28.000 kvadratmeter.

Efter selskabets frasalg af byggeretter, til brug for opførelse af det såkaldte Papirtårn, er der jf. den godkendt lokalplan for området, fortsat udviklingsmuligheder indenfor det nuværende bygningskompleks med ca. 5.000 m².

Selskabet har i perioden erhvervet en ejerlejlighed beliggende på Papirfabrik-området. Lejligheden er optaget til en dagsværdi svarende til kostprisen på 4.325 t.kr. Den resterede tilgang kan henføres til opførelsen af en nyt parkeringshus ved siden af JYSK musikteater.

Der henvises til note 12 for omtale af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme.

5. Andre driftsindtægter.

Kompensation i relation til frasalg af byggeretter på Papirfabrik-området.

Noter

6. Kapitalandele i tilknyttet virksomhed

	<u>Nominal værdi kr.</u>	<u>% af aktie- kapital</u>
Egne aktier 01.01.2018	100.000	0,10%
Egne aktier 31.12.2018	0	0,00%

Selskabet beholdning af egne aktier på nom. 100.000 kr. i moderselskabet Silkeborg IF Invest A/S (svarende til 0,10% af aktiekapitalen) er solgt i 2018.

7. Likvide beholdninger.

Selskabet har likvide midler med restriktioner i form af deponeringskonto på 5.188 t.kr.

8. Egenkapital

	<u>Stamkapital kr.</u>	<u>Ikke- indbetalt del af stamkapital kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>	<u>Foreslået udbytte kr.</u>	<u>I alt kr.</u>
Egenkapital primo	115.000.000	(75.000.000)	147.225.581	0	187.225.581
Udloddet udbytte	0	0	0	(0)	(0)
Værdiregl., egne aktier	0	0	5.000	0	5.000
Årets resultat	0	0	(1.942.009)	17.500.000	15.557.991
Egenkapital ultimo	115.000.000	(75.000.000)	145.288.572	17.500.000	202.788.572

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 10 andele a 11.500.000 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. andel 7.500.000

kr.

9. Langfristede gældsforpligtelser

Efter mere end 5 år forfalder 276.207.754

Noter

10. Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 på 495.711.930 kr. (2017: 517.986 t.kr.).

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 77.853 t.kr. i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør pr. 31. december 2018 491.387.270 kr. (2017: 517.986 t.kr.).

Til sikkerhed for Hotel Papirfabrikken A/S' bankengagement i Nykredit er der afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution. Hotel Papirfabrikken A/S' bankengagement i Nykredit udgør 2.500 t.kr. pr. 31. december 2018.

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab er:

Silkeborg IF Invest A/S, Ansvej 104, 8600 Silkeborg.

Koncernregnskabet for Silkeborg IF Invest A/S kan rekvireres på selskabets adresse eller via www.silkeborgif.com.

12. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet udgør 5,5 % pr. 31.12.2018 (5,5 % pr. 31.12.2017) og målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn. En ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis -41,1 mio. kr. og 49,2 mio. kr.

Udover fastsættelsen af afkastkravet indgår der i dagsværdiberegningen en række væsentlige forudsætninger, herunder særligt skønsmæssige poster som forventninger til markedsleje, tomgangsleje og fremtidig istandsættelse. I det budgetterede driftsresultat er lejeindtægter indekseret med 1,5% ud fra forventninger til fremtidig udvikling i nettoprisindekset, og der indregnes vedligeholdelse med gennemsnitlig 48,80 kr. pr. m².

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien pr 31. december 2018.