


K/S Papirfabrikken
CVR-nr. 27 22 33 70
Papirfabrikken 28
8600 Silkeborg

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. april 2018

Dirigent



Tage Engelbrecht Svendsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2017	11
Balance pr. 31.12.2017	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

Regnskabsår

01.01. - 31.12.
(15. regnskabsår)

Direktion

Kent Villadsen Madsen
Claus Kjær Agerskov Christensen

Bestyrelse

Henrik Hedegaard Lyhne, formand
Poul Konrad Beck
Søren Lysholt Hansen
Jesper Svenningsen
Erik Isager

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22. marts 2018

Direktion



Kent Villadsen Madsen



Claus Kjær Agerskov Christensen

Bestyrelse



Henrik Hedegaard Lyhne
Formand



Poul Konrad Beck



Jesper Svenningsen



Søren Lysholt Hansen



Erik Isager

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i K/S Papirfabrikken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Papirfabrikken for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 regnskabsbrugerne 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 2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Hans Trerup
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

2017 blev på ny et tilfredsstillende år for K/S Papirfabrikken, og det noteres med tilfredshed, at Papirfabrikkomplekset fortsat udvikler sig positivt og som planlagt, og at selskabet pr. balancedagen har en tomgang på 3,3 % (2016: 7,5 %).

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. Selskabet valgte i 2017 at omlægge den hidtidige såvel bank- som realkreditbelåning på trods af et større kurstab, inkl. omkostninger, i niv. 19.768 t. kr. som følge af førtidsindfrielse målt i forhold til den aktuelle dagsværdi. Transaktionen medførte dels en langsigtet rentesikring på 2/3 af realkreditbelåningen, og dels en fremadrettet markant forbedret driftsindtjening i niv. 3,5 mio. kr. årligt. Foruden at kurstabet blev 100% afdækket i den nye bankfinansiering, medvirkede den nye finansieringsaftale til, at selskabets likviditetsberedskab blev styrket.

Selskabet har i 2017 indgået en aftale med Aberdeen European Residential Opportunities Fund om frasalg af byggeretter til opførelse af et højhus på Papirfabrikken, Silkeborg, herunder en forpligtelse til opførelsen af et nyt parkeringshus på Papirfabrikken. Nettoeffekten af førnævnte transaktioner er indeholdt i værdireguleringen af selskabets investeringsejendomme.

Værdiregulering af selskabets investeringsejendomme påvirker årets resultat positivt med 31.306 t.kr. (2016: 3.469 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 aktivernes værdi. I værdireguleringen indgår nettoeffekten af de forhold der knytter sig til selskabets dels frasalg af byggeretter og dels pligten til opførelsen af et nyt parkeringshus på Papirfabrikken, med i alt 30.150 t. kr.

Den anvendte afkastprocent er fastsat på baggrund af de indgåede lejekontrakter pr. 31. december 2017, som har en gennemsnitlig uopsigelighedsperiode på 1,92 år (2016: 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.

Årets resultat af ordinær drift inkl. kurstab på førnævnte 19.768 t.kr., men før dagsværdireguleringer, udviser et underskud på 6.513 t.kr. (2016: overskud på 13.420 t.kr.). Årets resultat udgør 24.793 t.kr (2016: 16.889 t.kr.), hvilket ledelsen finder særdeles tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

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 41,0 mio.kr. og 49,3 mio.kr.

Oplysning om egne kapitalandele

Selskabets beholdning af egne aktier på nom. 100.000 kr. vedrører aktier i moderselskabet Silkeborg IF Invest A/S (svarende til 0,10 % af aktiekapitalen). Der har ikke været køb/salg i 2017.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag herudover 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 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

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt kursregulering af værdipapirer.

Gevinst ved salg af investeringsejendomme

Gevinst ved salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen som salgsprisen af ejendomme fratrukket ejendommens 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 klar-
gøring 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 ejendommens 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 47 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, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Afkastkravet fastsættes af ledelsen og er pr. 31.12.2017 fastsat til 5,5%, hvilket er uændret i forhold til 31.12.2016.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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 investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens 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 proventuet 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		33.041.840	32.814
Andre eksterne omkostninger		<u>(9.621.196)</u>	<u>(8.018)</u>
Driftsresultat		23.420.644	24.796
Finansielle indtægter	1	218.461	516
Finansielle omkostninger	2	<u>(30.152.539)</u>	<u>(11.892)</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdiregulering		(6.513.434)	13.420
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	<u>31.306.213</u>	<u>3.469</u>
Årets resultat		<u>24.792.779</u>	<u>16.889</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	
Overført resultat		<u>24.792.779</u>	
		<u>24.792.779</u>	

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	0
Investeringsjendomme	4	<u>517.985.639</u>	<u>484.885</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>517.985.639</u>	<u>484.885</u>
Kapitalandele i tilknyttet virksomhed	5	<u>135.000</u>	<u>97</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>135.000</u>	<u>97</u>
Anlægsaktiver		<u>518.120.639</u>	<u>484.982</u>
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed		17.410.689	11.518
Andre tilgodehavender		<u>480.847</u>	<u>303</u>
Tilgodehavender		<u>17.891.536</u>	<u>11.821</u>
Likvide beholdninger	6	<u>3.988.805</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>21.880.341</u>	<u>11.821</u>
Aktiver		<u>540.000.980</u>	<u>496.803</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Stamkapital		115.000.000	115.000
Ikke-indbetalt del af stamkapital		(75.000.000)	(75.000)
Overført resultat		147.225.581	122.395
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	13.000
Egenkapital	7	<u>187.225.581</u>	<u>175.395</u>
Prioritetsgæld		282.168.318	290.030
Deposita		904.920	755
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>283.073.238</u>	<u>290.785</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.950.902	3.072
Bankgæld		59.884.217	24.811
Leverandører af varer og tjenesteydelser		628.636	242
Modtagne forudbetalinger		3.973.438	0
Anden gæld		2.264.968	2.498
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>69.702.161</u>	<u>30.623</u>
Gældsforpligtelser		<u>352.775.399</u>	<u>321.408</u>
Passiver		<u>540.000.980</u>	<u>496.803</u>
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	9		
Koncernforhold	10		
Usikkerhed ved indregning og måling	11		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
1. Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	214.964	282
Øvrige renteindtægter	3.497	234
	<u>218.461</u>	<u>516</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renter af banklån	1.361.554	742
Renter af kreditforeningslån	9.023.262	11.081
Realiseret kurstab kreditforeningslån	19.584.664	0
Øvrige renteomkostninger	183.059	69
	<u>30.152.539</u>	<u>11.892</u>
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>31.306.213</u>	<u>3.469</u>

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>	<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2017	121.100	378.448.080
Tilgang	0	1.794.452
Afgang	(0)	(0)
Kostpris 31.12.2017	<u>121.100</u>	<u>380.242.532</u>
Værdiregulering pr. 01.01.2017	(121.100)	106.436.894
Årets afskrivninger/dagsværdiregulering	0	31.306.213
Værdiregulering 31.12.2017	<u>(121.100)</u>	<u>137.743.107</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017	<u>0</u>	<u>517.985.639</u>

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.

For Papirfabrik området foreligger der godkendt lokalplan, der medfører, at der kan opføres ca. 20.000 kvadratmeter yderligere på selskabets grundarealer. Selskabets ledelse har i 2007 indgået en aftale med Aberdeen European Residential Opportunities Fund om frasalg af byggeretter.

Alle dispensationer, som aftalen var betinget af, er i 2017 imødekommet. Herudover er aftalen betinget af, at der opføres et nyt parkeringshus på Papirfabrik området. Opførelsen heraf er påbegyndt ultimo 2017, hvorfor ledelsen ikke længere vurderer, at der er usikkerhed forbundet med opgørelse af dagsværdien af byggeretterne pr. 31. december 2017. På baggrund heraf er byggeretter pr. 31. december 2017 indregnet med en nettoværdi på 30.150 t.kr., bestående af dels værdien af byggeretter og dels omkostninger forbundet med opførelsen af parkeringshuset.

Der henvises til note 11 for omtale af usikkerhed ved indregning og måling.

Noter

5. Egne kapitalandele

	<u>Nominel værdi kr.</u>	<u>% af aktie- kapital</u>
Egne aktier 01.01.2017	100.000	0,10%
Egne aktier 31.12.2017	100.000	0,10%

Selskabet beholdning af egne aktier på nom. 100.000 kr. vedrører aktier i moderselskabet Silkeborg IF Invest A/S (svarende til 0,10% af aktiekapitalen). Der har ikke været køb/salg i 2017.

6. Likvide beholdninger.

Selskabet har likvide midler med restriktioner i form af deponeringskonto på 3.977 t.kr.

7. 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)	122.395.302	13.000.000	175.395.302
Udloddet udbytte	0	0	0	(13.000.000)	(13.000.000)
Værdiregl., egne aktier	0	0	37.500	0	37.500
Årets resultat	0	0	24.792.779	0	24.792.779
Egenkapital ultimo	115.000.000	(75.000.000)	147.225.581	0	187.225.581

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 10 andele a 11.500.000 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. andel 7.500.000

kr.

8. Langfristede gældsforpligtelser

Efter mere end 5 år forfalder 271.008.033

Noter

9. Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 på 517.985.639 kr. (2016: 484.885 t.kr.).

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 51.853 t.kr. i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør pr. 31. december 2017 517.985.639 kr. (2016: 484.885 t.kr.).

Til sikkerhed for moderselskabets bankgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 13.000 t.kr. i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør pr. 31. december 2017 517.985.639 kr. (2016: 484.885 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 464 t.kr. pr. 31. december 2017.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet afgivet transport på nom. 38.500 t.kr. i provenu fra køber vedrørende salg af byggeretter.

10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

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.

11. Usikkerhed ved indregning og måling

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

Afkastkravet udgør 5,5 % pr. 31.12.2017 (5,5 % pr. 31.12.2016) 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 49,5 mio. kr.

Udover fastsættelsen af afkastkravet indgår der i dagsværdiberegningen en række væsentlige forudsætninger, herunder særligt skønsmæssige poster som forventninger til tomgangsleje og fremtidig istandsættelse. I driftsafkastet indregnes ligeledes vedligeholdelse med gennemsnitlig 47 kr. pr. m² pr. år.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien pr 31. december 2017.