

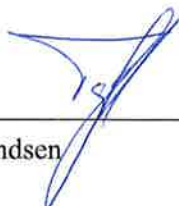
K/S Papirfabrikken
CVR-nr. 27 22 33 70
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27-4-16

Dirigent

Tage E. Svendsen



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Papirfabrikken
c/o Silkeborg IF Invest A/S
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg
CVR-nr.: 27 22 33 70
Hjemstedskommune: Silkeborg

Regnskabsår

01.01. - 31.12.
(13. regnskabsår)

Direktion

Kent Madsen
Claus Christensen

Bestyrelse

Henrik Lyhne, formand
Poul Konrad Beck
Liselotte Nis-Hanssen
Jan Skytte Pedersen
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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23. marts 2016

Direktion



Kent Madsen



Claus Christensen

Bestyrelse



Henrik Lyhne
Formand



Poul Konrad Beck



Liselote Nis-Hanssen



Jesper Svenningsen



Jan Skytte Pedersen



Erik Isager

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i K/S Papirfabrikken

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Papirfabrikken 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 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. 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 23. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Hans Trærup
statsautoriseret revisor


Martin Brinch Therkelsen
statsautoriseret revisor

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

2015 blev på ny et tilfredsstillende år for K/S Papirfabrikken, og det noteres med tilfredshed, at Papirfabrik komplekset, fortsat udvikler sig positivt og som planlagt, og selskabet har i året konstateret et beskedent fald i tomgangen. Det er uændret selskabets strategi dels at opretholde et højt vedligeholdelses- og serviceniveau og dels opnå en relativ lang uopsigelighed i lejekontrakterne, således at selskabet fortsat kan underbygge en stor grad af sikkerhed i et konkurrencepræget marked, og fremadrettet fortsat vil 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. Sammensætningen i selskabets realkreditgæld, hvor ca. 63% af renten er afsikret indtil 01.04.2018 mens renten for den resterende andel er fastlagt indtil 01.01.2022, medvirker til en stabil finansieringsomkostning.

Værdiregulering af selskabets investeringsejendomme påvirker årets resultat positivt med 2.388 t.kr. (2014: 1.176 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. Den anvendte afkastprocent er fastsat på baggrund af de indgåede lejekontrakter pr. 31. december 2015, som har en gennemsnitlig uopsigelighedsperiode på 2,69 år (2014: 3,33 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 en yderligere bebyggelse af området med ca. 20.000 m², hvoraf de 5.000 m² er udviklingsmuligheder indenfor det nuværende bygningskompleks. Selskabet overtog pr. 1. januar 2015 den rustrede præmierede bygning, ”Performers House”, beliggende Papirfabrikken 76, tegnet af Schmidt Hammer Lassen Architects. Selskabet vurderede herefter på en række forskellige fremtidige anvendelsesmuligheder for bygningen, og det blev besluttet at bygningen skulle udvikles til at indeholde 18 eksklusive ejerboliger. I foråret 2015 solgte selskabet bygningen, inkl. førnævnte boligprojekt, til lokale investorer. I efteråret 2015 valgte selskabet ligeledes at afhænde en mindre lejlighed beliggende i Ørestaden. Selskabet har derfor i 2015 samlet realiseret gevinst ved salg af investeringsejendomme for 10.218 t.kr.

Årets resultat af ordinær drift før kurs- og dagsværdireguleringer udviser et overskud på 12.209 t.kr. (2014: 13.229 t.kr.). Værdiregulering af selskabets gældsforpligtelse påvirker årets resultat positivt med 6.303 t.kr. (2014: -10.843 t.kr.). Årets resultat udgør 31.118 t.kr. (2014: 3.562 t.kr.) hvilket ledelsen finder særdeles 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 40,6 mio.kr. og 48,8 mio.kr.

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.

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomskomplekset Papirfabrikken, Silkeborg.

Driftsomkostninger

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

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt kursregulering af værdipapirer.

Gevinst ved salg af investeringsejendomme

Gevinst ved salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen som salgsprisen af ejendomme fra

Anvendt regnskabspraksis

trukket 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 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.

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 42 kr. pr. m² pr. år.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes på grundlag af gældende markedsforhold 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. 31.12.2015 fastsat til 5,5%, hvilket er uændret i forhold til 31.12.2014.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Kursregulering af finansielle gældsforpligtelser".

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 t.kr.</u>
Lejeindtægter		32.384.674	32.847
Driftsomkostninger		(8.323.685)	(8.075)
Afskrivninger	5	(16.819)	(40)
Driftsresultat		24.044.170	24.732
Finansielle indtægter	1	275.440	331
Finansielle omkostninger	2	(12.110.505)	(11.834)
Resultat af ordinær drift før kurs- og værdiregulering		12.209.105	13.229
Gevinst ved salg af investeringsejendomme		10.218.046	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	3	2.388.309	1.176
Kurstab og -regulering af finansielle gældsforpligtelser	4	6.302.650	(10.843)
Årets resultat		31.118.110	3.562
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		22.000.000	
Overført til næste år		9.118.110	
		31.118.110	

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	17
Investeringsejendomme	5	481.646.436	480.776
Materielle anlægsaktiver		481.646.436	480.793
Kapitalandele i tilknyttet virksomhed	6	60.000	50
Finansielle anlægsaktiver		60.000	50
Anlægsaktiver		481.706.436	480.843
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed		19.832.293	14.442
Andre tilgodehavender		581.115	754
Tilgodehavender		20.413.408	15.196
Omsætningsaktiver		20.413.408	15.196
Aktiver		502.119.844	496.039

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Stamkapital		115.000.000	115.000
Ikke-indbetalt del af stamkapital		(75.000.000)	(75.000)
Overført resultat		95.608.955	86.481
Foreslået udbytte		22.000.000	13.000
Egenkapital	7	<u>157.608.955</u>	<u>139.481</u>
Prioritetsgæld		315.892.597	326.255
Depositum		472.154	502
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>316.364.751</u>	<u>326.757</u>
Kortfristet del af prioritetsgæld		2.982.781	2.934
Bankgæld		23.233.926	24.836
Leverandørgæld		132.187	324
Anden gæld		1.797.244	1.707
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>28.146.138</u>	<u>29.801</u>
Gældsforpligtelser		<u>344.510.889</u>	<u>356.558</u>
Passiver		<u>502.119.844</u>	<u>496.039</u>
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	9		
Koncernforhold	10		
Usikkerhed ved indregning og måling	11		

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1. Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	275.383	331
Øvrige renteindtægter	57	0
	<u>275.440</u>	<u>331</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renter af banklån	687.028	768
Renter af kreditforeningslån	11.352.591	10.998
Øvrige renteomkostninger	70.886	68
	<u>12.110.505</u>	<u>11.834</u>
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.388.309</u>	<u>1.176</u>
4. Kursregulering af finansielle forpligtelser		
Værdiregulering, prioritetsgæld	<u>6.302.650</u>	<u>(10.843)</u>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2015	121.100	380.196.691
Tilgang	0	12.389.927
Afgang	0	(13.908.350)
Kostpris	<u>121.100</u>	<u>378.678.268</u>
Værdiregulering pr. 01.01.2015	(104.281)	100.579.859
Årets afskrivninger/dagværdiregulering	(16.819)	2.388.309
Værdiregulering 31.12.2015	<u>(121.100)</u>	<u>102.968.168</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	<u>0</u>	<u>481.646.436</u>

Noter

6. Egne kapitalandele

	<u>Nominel værdi kr.</u>	<u>% af aktie- kapital</u>
Egne aktier 01.01.2015	100.000	0,10%
Egne aktier 31.12.2015	<u>100.000</u>	<u>0,10%</u>

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 2015.

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 01.01.2015	115.000.000	(75.000.000)	86.480.845	13.000.000	139.480.845
Udloddet udbytte	0	0	0	(13.000.000)	(13.000.000)
Værdiregl., egne aktier	0	0	10.000	0	10.000
Årets resultat	0	0	9.118.110	22.000.000	31.118.110
Egenkapital					
31.12.2015	<u>115.000.000</u>	<u>(75.000.000)</u>	<u>95.608.955</u>	<u>22.000.000</u>	<u>157.608.955</u>

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 257.816.278

Noter

9. Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 på 481.646.436 kr. (2014: 480.776 t.kr.).

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 25.000 t.kr. i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør pr. 31. december 2014 481.646.436 kr. (2014: 478.979 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 2015 481.646.436 kr. (2014: 478.979 t.kr.).

10. Koncernforhold

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

Silkeborg IF Invest A/S, Papirfabrikken 34, 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. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 40,6 mio. kr. og 48,8 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.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien pr 31. december 2015.