

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

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. april 2021

Dirigent

Tage Engelbrecht Svendsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2020	10
Balance pr. 31.12.2020	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.
(18. 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 19. marts 2021

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

Den uafhængige revisors påtegning (fortsat)

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, 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 19. marts 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

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

Selskabet har i 2020 realiseret en stabil og stærk indtjening, og det noteres med tilfredshed, at Papirfabrikkomplekset fortsat er i en sund udvikling.

På trods af situationen omkring COVID-19 kan det med tilfredshed noteres, at

- selskabets lejeportefølje er uændret, omend det ikke er lykkedes at nedbringe tomgangen. Det er ledelsens vurdering, at situationen omkring COVID-19 har vanskeliggjort processen med genudlejning af de ledige lejemål.
- selskabet har ikke haft overforfaldne restancer, hvilket er tilfredsstillende, særligt med tanke på, at en del af lejeporteføljen er fra segmenter der har været hårdt ramt af COVID-19 restriktioner.

Førnævnte forhold betrygger derfor ledelsen i, at dels lejeporteføljen er sammensat af stærke virksomheder og dels at selskabets udlejningsejendomme er beliggende på attraktive beliggenheder.

Det er derfor uændret selskabets strategi dels at opretholde både et højt vedligeholdelses- og service niveau, samt løbnede at sikre 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.

Det er ledelsens vurdering at den nuværende sammensætning af brancher blandt lejerne vil kun opretholdes i årene fremover, og at der derfor ikke forventes væsentlige ændringer i dennes sammensætning som følge af strukturelle ændringer i samfundet eller ændringer i forbrugsmønstre og vaner.

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 låneprofilen. Aktuelt er renten for ca. 2/3 af selskabets langfristede gældsforpligtelser fastlagt indtil 01.01.2048, mens renten for den resterende andel løbende rentetilpasses.

Ledelsesberetning

Værdiregulering af selskabets investeringsejendomme påvirker årets resultat positivt med 1.897 t.kr. (2019: negativt med 6.096 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 hhv.

- de indgåede lejekontrakter pr. 31. december 2020, som har en gennemsnitlig uopsigelighedsperiode på 3,6 år (2019: 4,7 år) målt med baggrund i lejeindtægt for hvert lejemål, herunder parkeringsindtægter.
- 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 før dagsværdireguleringer, udviser et overskud på 15.604 t.kr. (2019: 18.864 t.kr.). Årets resultat udgør 17.502 t.kr (2019: 12.768 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 -42,3 mio.kr. og 50,8 mio.kr. Der henvises til note 9.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Som følge af det fortsatte udbrud og spredning af COVID-19 og de indførte restriktioner i Danmark i december 2020, og som ved regnskabsafslæggelsestidspunktet fortsat er gældende, er en væsentlig del af selskabets lejere negativt påvirket af situationen. Således er blandt andet lejere med aktivitet inden for hoteldrift, fitness, restaurantsdrift mv. tvangslukket og disse lejere har derfor ikke mulighed for at fastholde et normalt indtjningsgrundlag.

Den danske regering har til at understøtte tvangslukkede virksomheders betalingsevne blandt andet vedtaget en række hjælpepakker som under en række forudsætninger giver mulighed for helt eller delvist tilskud til faste omkostninger, herunder også huslejeomkostninger. Med baggrund i dette og ledelsens erfaring fra foråret 2020 beskrevet under afsnittet om ”udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold” samt at virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels har en god kreditvurdering og dels har efterlevet huslejeaftalerne i regnskabsåret 2020, vurderes forholdet ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

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

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.

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 klargøring 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 44 kr. pr. m² pr. år.

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. 31.12.2020 fastsat til 5,5%, hvilket er uændret i forhold til 31.12.2019.

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.

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 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>	<u>2019</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		31.250.532	33.821
Andre eksterne omkostninger		<u>(8.843.310)</u>	<u>(7.375)</u>
Driftsresultat		22.407.222	26.446
Finansielle indtægter	1	980.136	1.579
Finansielle omkostninger	2	<u>(7.782.904)</u>	<u>(9.161)</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdiregulering		15.604.454	18.864
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	<u>1.897.490</u>	<u>(6.096)</u>
Årets resultat		<u>17.501.944</u>	<u>12.768</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		15.500.000	
Overført resultat		<u>2.001.944</u>	
		<u>17.501.944</u>	

Balance pr. 31.12.2020

	<u>Note</u>	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	0
Investeringsjendomme	4	<u>500.211.896</u>	<u>496.135</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>500.211.896</u>	<u>496.135</u>
Anlægsaktiver		<u>500.211.896</u>	<u>496.135</u>
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed		18.406.678	48.136
Andre tilgodehavender		<u>403.701</u>	<u>499</u>
Tilgodehavender		<u>18.810.379</u>	<u>48.635</u>
Omsætningsaktiver		<u>18.810.379</u>	<u>48.635</u>
Aktiver		<u><u>519.022.275</u></u>	<u><u>544.770</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 t.kr.</u>
Stamkapital		115.000.000	115.000
Ikke-indbetalt del af stamkapital		(75.000.000)	(75.000)
Overført resultat		141.558.556	139.556
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>15.500.000</u>	<u>18.500</u>
Egenkapital	5	<u>197.058.056</u>	<u>198.056</u>
Prioritetsgæld		280.731.789	283.751
Deposita		<u>1.272.642</u>	<u>503</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>282.004.431</u>	<u>284.254</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.273.185	3.263
Bankgæld		33.188.651	56.530
Modtagne forudbetalinger fra kunder		624.728	281
Leverandører af varer og tjenesteydelser		216.572	232
Anden gæld		<u>2.656.652</u>	<u>2.154</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>39.959.788</u>	<u>62.460</u>
Gældsforpligtelser		<u>321.964.219</u>	<u>346.714</u>
Passiver		<u>519.022.275</u>	<u>544.770</u>
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	7		
Koncernforhold	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	10		

Noter

	<u>2020</u> <u>kr.</u>	<u>2019</u> <u>t.kr.</u>
1. Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	961.053	1.240
Øvrige renteindtægter	<u>19.083</u>	<u>339</u>
	<u>980.136</u>	<u>1.579</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renter af banklån	1.302.434	1.219
Renter af kreditforeningslån	6.231.025	7.260
Øvrige renteomkostninger	<u>249.445</u>	<u>682</u>
	<u>7.782.904</u>	<u>9.161</u>
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.897.490</u>	<u>(6.096)</u>

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>	<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2020	121.100	391.012.376
Tilgang	0	2.155.377
Afgang	<u>0</u>	<u>(36.036)</u>
Kostpris 31.12.2020	<u>121.100</u>	<u>393.131.717</u>
Værdiregulering pr. 01.01.2020	(121.100)	105.123.089
Årets dagsværdiregulering	0	1.897.490
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved afgang	<u>0</u>	<u>59.600</u>
Værdiregulering 31.12.2020	<u>(121.100)</u>	<u>107.080.179</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020	<u>0</u>	<u>500.211.896</u>

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 Hotel Papirfabrikken A/S (Radisson BLU), BIO Silkeborg, Sweco Danmark A/S (tidl. Årstiderne Arkitekter), Deloitte, BDO, Fitness World og Silkeborg Avis (Midtjyllands Avis).

Det samlede etageareal i de velrenoverede erhvervsejendomme udgør ca. 28.000 kvadratmeter. Selskabet har jf. den godkendte lokalplan for området, fortsat udviklingsmuligheder indenfor de nuværende bygningskompleks med ca. 5.000 m².

Der henvises til note 9 for omtale af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme.

Noter

5. 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)	139.556.112	18.500.000	198.056.112
Udloddet udbytte	0	0	0	(18.500.000)	(18.500.000)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.001.944</u>	<u>15.500.000</u>	<u>17.501.944</u>
Egenkapital ultimo	<u>115.000.000</u>	<u>(75.000.000)</u>	<u>141.558.556</u>	<u>15.500.000</u>	<u>197.058.056</u>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 10 andele a 11.500.000 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. andel	<u>7.500.000</u>
	<u>kr.</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

Efter mere end 5 år forfalder	<u>274.068.740</u>
-------------------------------	--------------------

7. Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 på 500.211.896 kr. (2019: 496.135 t.kr.).

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. 64.853 t.kr. i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 500.211.896 kr. pr. 31. december 2020 (2019: 496.135 t.kr.).

Til sikkerhed for Hotel Papirfabrikken A/S' engagement i Nykredit Bank er der afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution. Hotel Papirfabrikken A/S' bankengagement i Nykredit udgør 2.500 t.kr. pr. 31. december 2020. Trækningsretten er udnyttet med 2.500 t.kr. pr. 31. december 2020 (2019: 998 t.kr.).

8. 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 via www.silkeborgif.com eller på selskabets adresse.

Noter

9. Usikkerhed ved indregning og måling

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

Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent. 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 44 kr. pr. m².

Ved opgørelse af dagsværdien for selskabets investeringsejendomme er der hensat til kendte forpligtelser til forbedringer samt tomgangsleje. Den forventede tomgangsprocent for det kommende år forventes at ligge på nuværende niveau.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke er væsentlige ændringer, i konsekvens af COVID-19, for selskabets opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendomme. Vurderingen er baseret på, at selskabets lejeindtægter oppebæres fra lejere som har en god kreditvurdering og at selskabet ikke har erfaret misligholdelse ved lejeaftalerne i regnskabsåret. Desuden er det ledelsens vurdering at den nuværende branchesammensætning hos lejerne ikke vil være væsentligt påvirket af eventuelle ændringer i forbrugsvaner og mønstre som følge af COVID-19 udbruddet, og at der grundet ejendommens attraktive beliggenhed vil kunne findes nye lejere i samme brancher, såfremt der mod ledelsens forventning skulle indtræffe betalingsvanskeligheder blandt lejerne.

For Papirfabrik-komplekset foreligger der en godkendt lokalplan, hvori der er mulighed for yderligere udviklingsmuligheder indenfor det nuværende bygningskompleks med ca. 5.000 m². Disse byggeretsmeter er ikke selvstændig værdisat, idet udnyttelsen heraf vil kræve væsentlige omforandringer af eksisterende bygningsmasse samt sandsynligvis en fornyet myndighedsgodkendelse ved udnyttelsen af de resterende byggefelterne jf. lokaleplanen.

Afkastkravet udgør uændret 5,5 % pr. 31.12.2020 (2019: 5,5%) og målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn. En ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis -42,3 mio. kr. og 50,8 mio. kr.

Noter

10. Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Som følge af det fortsatte udbrud og spredning af COVID-19 og de indførte restriktioner i Danmark i december 2020, og som ved regnskabsafslæggelsestidspunktet fortsat er gældende, er en væsentlig del af selskabets lejere negativt påvirket af situationen. Således er blandt andet lejere med aktivitet inden for hoteldrift, fitness, restaurantsdrift mv. tvangslukket og disse lejere har derfor ikke mulighed for at fastholde et normalt indtjningsgrundlag.

Den danske regering har til at understøtte tvangslukkede virksomheders betalingsevne blandt andet vedtaget en række hjælpepakker som under en række forudsætninger giver mulighed for helt eller delvist tilskud til faste omkostninger, herunder også huslejeomkostninger. Med baggrund i dette og ledelsens erfaring fra foråret 2020 beskrevet under afsnittet om ”udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold” samt at virksomhedens lejeindtægter opbevares fra lejere, der dels har en god kreditvurdering og dels har efterlevet huslejeaftalerne i regnskabsåret 2020, vurderes forholdet ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

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