

K/S Silkegade 13

**c/o Morten G. Fossum
General Bahnsons Vej 6
2000 Frederiksberg**

CVR-nr. 27 97 27 56

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den
27. maj 2016

Morten G. Fossum
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Silkegade 13.

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 og 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.

Frederiksberg, den 17. maj 2016

Bestyrelse

Morten G. Fossum
formand

Jens-Henrik Grann

Stefan Luigi Hestbæk

Lars Henning Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Silkegade 13

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Silkegade 13 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Kgs. Lyngby, den 17. maj 2016

Schwartz • Pio & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 31 93 35 95

Kim H. Schwartz
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Silkegade 13
c/o Morten G. Fossum
General Bahnsons Vej 6
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 27 97 27 56
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Frederiksberg

Bestyrelse

Morten G. Fossum, formand
Jens-Henrik Grann
Stefan Luigi Hestbæk
Lars Henning Petersen

Revision

Schwartz • Pio & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Lyngby Hovedgade 41,1
2800 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendomme beliggende i det storkøbenhavnske område.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 3.114.718, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udgør 133.468.418. Egenkapital andrager kr. 39.235.098.

Ejendommene er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler det, som man ville kunne forvente at få, ved et eventuelt kontrolleret salg og er fastsat ud fra ledelsens vurdering, med udgangspunkt i en almindeligt accepteret fremgangsmåde.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Silkegade 13 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Indtægter omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Ejendommens driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter og drift af ejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration og revision.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skatter

Der indgår, som følge af selskabsformen, ikke aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Kommanditselskabetsejendomme er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommene betragtes som investeringsejendomme. I henhold til årsregnskabslovens §38 kan investeringsejendomme indregnes til skønnet dagsværdi og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip og det vurderes årligt, om der er behov for værdireguleringer baseret på ejendommenes stand, beliggenhed, afkastkrav samt markedsudvikling.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles til dagsværdi. Værdireguleringer af indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til dagsværdi. Eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån og tilsvarende børsnoterede finansielle forpligtelser opgøres til børskursen på balancedagen. Dagsværdien for ikke-børsnoterede finansielle forpligtelser opgøres til den værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Andre gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Huslejeindtægter		9.011.370	9.261.082
Ejendommens driftsomkostninger		-2.646.225	-2.681.962
Administrationsomkostninger		<u>-615.745</u>	<u>-596.425</u>
Driftsresultat		5.749.400	5.982.695
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-2.980	-1.510
Værdireguleringer af investeringsaktiver og prioritetsgæld	1	<u>613.817</u>	<u>10.570.916</u>
Resultat før finansielle poster		6.360.237	16.552.101
Finansielle indtægter		56.164	776.319
Finansielle omkostninger		<u>-3.301.683</u>	<u>-5.656.445</u>
Årets resultat		<u>3.114.718</u>	<u>11.671.975</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>3.114.718</u>	<u>11.671.975</u>
		<u>3.114.718</u>	<u>11.671.975</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	133.250.000	132.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>10.410</u>	<u>13.390</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>133.260.410</u>	<u>132.263.390</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>133.260.410</u>	<u>132.263.390</u>
Tilgodehavende husleje		194.689	156.999
Andre tilgodehavender		<u>13.319</u>	<u>50.000</u>
Tilgodehavender		<u>208.008</u>	<u>206.999</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>141.796</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>208.008</u>	<u>348.795</u>
Aktiver i alt		<u>133.468.418</u>	<u>132.612.185</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Kommanditselskabskapital		7.500.000	7.000.000
Overført resultat		<u>31.735.098</u>	<u>28.620.381</u>
Egenkapital	4	<u>39.235.098</u>	<u>35.620.381</u>
Gæld til realkreditinstitutter		72.320.929	74.459.733
Andre kreditinstitutter		10.516.819	13.378.445
Deposita		<u>3.713.338</u>	<u>3.651.585</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>86.551.086</u>	<u>91.489.763</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	3.128.899	1.283.729
Banker		1.058.770	995.613
Leverandører af varer og tjenesteydelser		338.282	230.272
Gæld til tilknyttede virksomheder		212.286	206.123
Anden gæld		2.933.104	2.779.560
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.893</u>	<u>6.744</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.682.234</u>	<u>5.502.041</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>94.233.320</u>	<u>96.991.804</u>
Passiver i alt		<u>133.468.418</u>	<u>132.612.185</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver og prioritetsgæld		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>334.681</u>	<u>10.865.444</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>334.681</u>	<u>10.865.444</u>
Værdireguleringer af prioritetsgæld	<u>279.136</u>	<u>-294.528</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>279.136</u>	<u>-294.528</u>
	<u><u>613.817</u></u>	<u><u>10.570.916</u></u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	105.118.009
Tilgang i årets løb	<u>665.319</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>105.783.328</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	27.131.991
Årets værdireguleringer	<u>334.681</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>27.466.672</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>133.250.000</u></u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	14.900
Kostpris 31. december 2015	14.900
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	4.490
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	4.490
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>10.410</u>

4 Egenkapital

	<u>Kommandit- selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	7.000.000	28.620.380	35.620.380
Kontant kapitalforhøjelse	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	3.114.718	3.114.718
Egenkapital 31. december 2015	<u>7.500.000</u>	<u>31.735.098</u>	<u>39.235.098</u>

Kommanditselskabskapitalen består af 6.170 anparter a nominelt kr. 5.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Kommanditselskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Kommanditselskabs- kapital					
1. januar 2015	28.350.000	26.350.000	23.850.000	21.350.000	17.100.000
Tilgang i året	2.500.000	2.000.000	2.500.000	2.500.000	4.250.000
Afgang i året	0	0	0	0	0
Kommanditselskabs- kapital					
31. december 2015	<u>30.850.000</u>	<u>28.350.000</u>	<u>26.350.000</u>	<u>23.850.000</u>	<u>21.350.000</u>

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	74.894.762	73.309.828	988.899	63.797.565
Andre kreditinstitutter	14.227.145	12.656.819	2.140.000	1.984.425
Deposita	3.651.585	3.713.338	0	3.713.338
	92.773.492	89.679.985	3.128.899	69.495.328

6 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser på balancedagen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter målt på balancedagen til dagsværdi 87.025 t.DKK er der givet pant med 204.989 t.DKK i investeringsejendomme på balancedagen målt til dagsværdi 133.250 t.DKK.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut på balancedagen målt til 13.716 t.DKK er der givet transport i huslejeindtægter fra udvalgte lejere.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Øvrige nærtstående parter

Nærtstående parter for K/S Silkegade 13 udgøres af Silkegade 13 Komplementar ApS. Transaktioner mellem nærtstående parter og K/S Silkegade 13 udgøres alene af en rentebetaling samt administrationshonorar, som er foregået på markedsvilkår.