

## **K/S Silkegade 13**

**c/o Morten G. Fossum  
H.C. Ørsteds Vej 4 A, 2.  
1879 Frederiksberg C**

**CVR-nr. 27 97 27 56**

### **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. maj 2019



---

Morten G. Fossum  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14. maj 2019

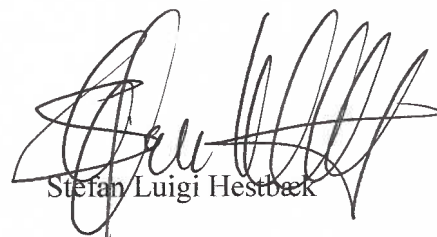
### Bestyrelse



Morten G. Fossum  
formand



Jens-Henrik Grann



Stefan Luigi Hestbæk



Lars Henning Petersen



Lori Lieberth Andersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### *Til kapitalejerne i K/S Silkegade 13*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Silkegade 13 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **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. Fejlinformationer 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, foretager 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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.

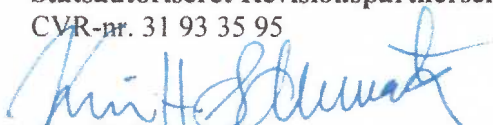
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Kgs. Lyngby, den 14. maj 2019

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



Kim H. Schwartz  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21333

K/S Silkegade 13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Silkegade 13  
c/o Morten G. Fossum  
H.C. Ørsteds Vej 4 A, 2.  
1879 Frederiksberg C

CVR-nr.: 27 97 27 56

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Frederiksberg

### Bestyrelse

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

### Komplementar

Silkegade 13 Komplementar ApS

### 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 2018 udviser et underskud på kr. 1.389.922, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 44.597.382.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommene er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis samt med de centrale forudsætninger oplyst i noterne. 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.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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 vedrører huslejeindtægter fra udlejningsejendomme og indregnes i det regnskabsår, som de vedrører. Årets opkrævede huslejeindtægter omfatter desuden indtægter fra afregning af forbrugsregnskaber samt modregnet tomgangsleje.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger vedrører omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer og drift af ejendommene

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration og revision

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån mv.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet mulige huslejeindtægter samt budget for det kommende år for de på ejendommene konkrete driftomkostninger, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent, afhængig af beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Huslejeindtægter</b>		<b>6.381.378</b>	<b>7.693.235</b>
Ejendommenes driftsomkostninger		-1.777.980	-2.389.829
Administrationsomkostninger		-1.296.521	-717.371
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.306.877</b>	<b>4.586.035</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.306.877</b>	<b>4.586.035</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-1.500.000	4.200.001
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.806.877</b>	<b>8.786.036</b>
Finansielle indtægter		0	307.977
Finansielle omkostninger		-3.196.799	-2.650.102
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.389.922</b>	<b>6.443.911</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.389.922</b>	<b>6.443.911</b>

**Resultatdisponering****Forslag til resultatdisponering**

Overført resultat		-1.389.922	6.443.911
		<b>-1.389.922</b>	<b>6.443.911</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	95.750.000	119.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>95.750.000</u></b>	<b><u>119.500.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>95.750.000</u></b>	<b><u>119.500.000</u></b>
Tilgodehavende husleje		0	29.926
Andre tilgodehavender		16.434	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.685</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>22.119</u></b>	<b><u>29.926</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>5.377.770</u></b>	<b><u>2.295.322</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>5.399.889</u></b>	<b><u>2.325.248</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>101.149.889</u></b>	<b><u>121.825.248</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Indbetalt kapital		7.500.000	7.500.000
Overført resultat		<u>37.097.382</u>	<u>38.747.773</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>44.597.382</u></b>	<b><u>46.247.773</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		49.577.982	67.758.083
Rente SWAP		1.430.446	1.169.978
Deposita		<u>2.028.495</u>	<u>2.526.851</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>53.036.923</u></b>	<b><u>71.454.912</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.225.000	2.902.000
Banker		1.593.341	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		88.697	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.117	18.646
Anden gæld		588.536	1.191.024
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.893</u>	<u>10.893</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.515.584</u></b>	<b><u>4.122.563</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>56.552.507</u></b>	<b><u>75.577.475</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>101.149.889</u></b>	<b><u>121.825.248</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

**Noter****1 Værdiregulering af investeringsaktiver**

Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-1.500.000</u>	<u>4.200.001</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>-1.500.000</u></b>	<b><u>4.200.001</u></b>
	<b><u><u>-1.500.000</u></u></b>	<b><u><u>4.200.001</u></u></b>

**2 Aktiver der måles til dagsværdi**

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	77.653.112
Afgang i årets løb	<u>-48.988.588</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>28.664.524</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	41.846.888
Årets værdireguleringer	-1.500.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>26.738.588</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>67.085.476</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u><u>95.750.000</u></u></b>

**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Selskabets investeringsejendomme er af forskellig karakter, herunder beliggenhedsmæssigt, hvorfor ledelsens vurdering er begrundet i forskellige forudsætninger. Der anvendes generelt en normalindtjeningsmodel til fastsættelse af værdien, herunder baseret på budgetteret huslejeindtægt, fratrukket budgetterede driftsomkostninger samt gennemsnitligt vurderet vedligeholdelsesomkostninger. Driftsomkostninger er skønnede på baggrund af tidligere realiserede omkostninger, herunder de omkostninger der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, som omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Afkastkravet er vurderet konkret i forhold til den enkelte ejendoms beliggenhed og vedligeholdelsesstand. Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd ved vurderingen af ejendommene.



## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ejendom 1 er beliggende i København City og omfatter primært butiksareal med en god vedligholdelsesstand. Ejendommen er 100% udlejet på balancedagen. Fastsættelse af dagsværdien af ejendommen er baseret på en afkastprocent i niveauet 4 - 4,5 %.

Ejendom 2 er beliggende i Brøkvarter i København og omfatter butiksareal samt kontor. Butiksareal har undergået en væsentlig vedligeholdelse. Ejendommen er udlejet med ca. 100 % på balancedagen. Fastsættelse af dagsværdien af ejendommen er baseret på afkastprocent i niveauet 5,5 - 6 %.

**Noter****3 Kommanditselskabskapital**

	Indbetalt kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	7.500.000	38.747.772	46.247.772
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-260.468	-260.468
Årets resultat	0	-1.389.922	-1.389.922
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>7.500.000</b>	<b>37.097.382</b>	<b>44.597.382</b>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.	2015 kr.	2014 kr.
Samlet hæftelse 1. januar 2018	33.000.000	32.250.000	30.850.000	28.350.000	26.350.000
Tilgang i året	2.000.000	750.000	1.400.000	2.500.000	2.000.000
<b>Samlet hæftelse</b>	<b>35.000.000</b>	<b>33.000.000</b>	<b>32.250.000</b>	<b>30.850.000</b>	<b>28.350.000</b>

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	70.660.083	50.802.982	1.225.000	44.300.000
Rente SWAP	1.169.978	1.430.446	0	0
Deposita	2.526.851	2.028.495	0	0
	<b>74.356.912</b>	<b>54.261.923</b>	<b>1.225.000</b>	<b>44.300.000</b>

**5 Eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser på balancedagen.

## **Noter**

### **5 Eventualposter mv. (fortsat)**

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 95.750 t.kr., der er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 50.803 t.kr. på balancedagen.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut på balancedagen målt til 1.591 t.kr. er der givet transport i huslejeindtægter fra udvalgte lejere.

### **7 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.