

Papirtårnet Silkeborg ApS

Strandvejen 58, 2
2900 Hellerup
CVR-nr. 28 09 73 79

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018



Tim Madsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	7
Balance pr. 31. december 2017	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Papirtårnet Silkeborg ApS.

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 og 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.

Hellerup, den 31. maj 2018

Direktion


Peter Haahr Thomsen
adm. direktør


Michael Schumann
direktør


Christian Schjødt-Eriksen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Papirtårnet Silkeborg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Papirtårnet Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 revisionspåtegning

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 31. maj 2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Thomas Hermann
Statsautoriseret revisor
mne26740

Selskabsoplysninger

Selskabet

Papirtårnet Silkeborg ApS
Strandvejen 58, 2
2900 Hellerup

CVR-nr.: 28 09 73 79
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 23. august 2004
Hjemsted: Gentofte

Direktion

Peter Haahr Thomsen, adm. direktør
Michael Schumann, direktør
Christian Schjødt-Eriksen, direktør

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle og forvalte fast ejendom, direkte og indirekte, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 416.002, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 5.541.113.

Ledelsen har ved aflæggelse af årsrapporten konstateret, at mere end halvdelen af virksomhedskapitalen er tabt, hvorfor selskabet er omfattet af Selskabslovens § 119 om kapitaltab. Ledelsen har på den ordinære generalforsamling redegjort for, hvordan kapitalen er reetableret via kapitalforhøjelser i perioden efter balancedagen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		207.804	564.041
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-43.797
Andre driftsomkostninger	1	-997.500	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-789.696	520.244
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-13.951.143
Resultat før finansielle poster		-789.696	-13.430.899
Finansielle indtægter	2	502.717	116.859
Finansielle omkostninger	3	-18.957	0
Resultat før skat		-305.936	-13.314.040
Skat af årets resultat	4	-110.066	603.671
Årets resultat		<u>-416.002</u>	<u>-12.710.369</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		30.000.000	0
Overført resultat		-30.416.002	-12.710.369
		<u>-416.002</u>	<u>-12.710.369</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	0	33.050.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	8.529.975	0
Materielle anlægsaktiver		<u>8.529.975</u>	<u>33.050.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.529.975</u>	<u>33.050.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.604.308
Andre tilgodehavender		2.338.513	0
Selskabsskat		0	603.671
Tilgodehavender		<u>2.338.513</u>	<u>4.207.979</u>
Likvide beholdninger		<u>367.637</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.706.150</u>	<u>4.207.979</u>
Aktiver i alt		<u>11.236.125</u>	<u>37.257.979</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		11.525.000	11.525.000
Overført resultat		-5.983.887	24.432.115
Egenkapital	7	<u>5.541.113</u>	<u>35.957.115</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>4.011.333</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>4.011.333</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.506.113	19.470
Selskabsskat		110.066	0
Anden gæld		<u>67.500</u>	<u>1.281.394</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.683.679</u>	<u>1.300.864</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.695.012</u>	<u>1.300.864</u>
Passiver i alt		<u>11.236.125</u>	<u>37.257.979</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Andre driftsomkostninger		
Tab ved salg af anlægsaktiver	997.500	0
	<u>997.500</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	502.717	116.859
	<u>502.717</u>	<u>116.859</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	11.333	0
Andre finansielle omkostninger	7.624	0
	<u>18.957</u>	<u>0</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	110.066	-603.671
	<u>110.066</u>	<u>-603.671</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investeringssejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	81.022.753
Afgang i årets løb	<u>-81.022.753</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	-47.972.753
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>47.972.753</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>0</u></u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>
Kostpris 1. januar 2017	0
Tilgang i årets løb	<u>8.529.975</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>8.529.975</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>8.529.975</u></u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	11.525.000	24.432.115	0	35.957.115
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-30.000.000	-30.000.000
Årets resultat	0	-30.416.002	30.000.000	-416.002
Egenkapital 31. december 2017	<u>11.525.000</u>	<u>-5.983.887</u>	<u>0</u>	<u>5.541.113</u>

Selskabskapitalen blev forøget i 2015 med t.kr. 10.700 ved gældskonvertering. Der er ikke sket flere ændringer i selskabskapitalen de sidste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.011.333	0	4.000.000
	<u>0</u>	<u>4.011.333</u>	<u>0</u>	<u>4.000.000</u>

9 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Ledelsen har ved aflæggelse af årsrapporten konstateret, at mere end halvdelen af virksomhedskapitalen er tabt, hvorfor selskabet er omfattet af Selskabslovens § 119 om kapitaltab. Ledelsen har på den ordinære generalforsamling redegjort for, hvordan kapitalen er reetableret via kapitalforhøjelser i perioden efter balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Papirtårnet Silkeborg ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder årets lejeindtægt ved udlejning af ejendomme. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle indtægter omkostninger ved tilknyttede virksomheder, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i de enkelte lejemåls budgetterede lejeindtægter og driftsomkostninger for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi i 11 år. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme på markedet samt inflation. Afkastkravet er påvirket af ejendommens beliggenhed og stand, lejerens betalingsikkerhed, risiko for opsigelse af lejemål m.v.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver der omfatter materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der foretages ikke afskrivning på materielle anlægsaktiver under udførelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Brugstiden på andre anlæg, driftsmateriel og inventar er 5 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.