

# Papirtårnet Silkeborg ApS

Tuborg Havnevej 15, 3  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 28 09 73 79

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. august 2020



---

Tim Madsen

dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	7
Balance pr. 31. december 2019	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. august 2020

**Direktion**

  
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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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. 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 25. august 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26740

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Papirtårnet Silkeborg ApS Tuborg Havnevej 15, 3 2900 Hellerup CVR-nr.: 28 09 73 79 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Stiftet: 23. august 2004 Hjemsted: Gentofte
<b>Direktion</b>	Michael Schumann, direktør Christian Schjødt-Eriksen, direktør
<b>Ejerforhold</b>	AEROF Denmark Holdings ApS CVR-nr: 40 94 57 25
<b>Revision</b>	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 2019 udviser et underskud på kr. 7.647.423, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 44.770.123.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Udbruddet af Covid-19 og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne heraf, får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og den udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er endnu uvist, hvilken effekt Covid-19 vil have på regnskabet for 2020.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.498.438</b>	<b>-61.667</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.498.438</b>	<b>-61.667</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-8.283.525</u>	<u>-2.409.941</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-9.781.963</b>	<b>-2.471.608</b>
Skat af årets resultat	4	<u>2.134.540</u>	<u>698.041</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-7.647.423</u></b>	<b><u>-1.773.567</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-7.647.423</u>	<u>-1.773.567</u>
		<b><u>-7.647.423</u></b>	<b><u>-1.773.567</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	<u>259.968.966</u>	<u>137.308.324</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>259.968.966</b></u>	<u><b>137.308.324</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>259.968.966</b></u>	<u><b>137.308.324</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.337.410	0
Andre tilgodehavender		9.780.417	3.131.857
Udskudt skatteaktiv		<u>2.169.875</u>	<u>587.975</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>16.287.702</b></u>	<u><b>3.719.832</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	6	<u><b>9.505.591</b></u>	<u><b>32.874.278</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>25.793.293</b></u>	<u><b>36.594.110</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>285.762.259</b></u></u>	<u><u><b>173.902.434</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		60.175.000	32.175.000
Overført resultat		<u>-15.404.877</u>	<u>-7.757.454</u>
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>44.770.123</u></b>	<b><u>24.417.546</u></b>
Banker		138.575.828	59.857.317
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.631.025	2.554.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>78.740.596</u>	<u>73.493.715</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>220.947.449</u></b>	<b><u>135.905.232</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.104.610	13.579.656
Selskabsskat		<u>940.077</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>20.044.687</u></b>	<b><u>13.579.656</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>240.992.136</u></b>	<b><u>149.484.888</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>285.762.259</u></b>	<b><u>173.902.434</u></b>
Efterfølgende begivenheder	1		
Sikkerhedsstillelser, eventualposter mv.	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	32.175.000	-7.757.454	24.417.546
Kontant kapitalforhøjelse	28.000.000	0	28.000.000
Årets resultat	0	-7.647.423	-7.647.423
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u>60.175.000</u></b>	<b><u>-15.404.877</u></b>	<b><u>44.770.123</u></b>

## Noter

### 1 Efterfølgende begivenheder

Udbruddet af Covid-19 og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne heraf, får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og den udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er endnu uvist, hvilken effekt Covid-19 vil have på regnskabet for 2020.

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.744.031	1.911.794
Andre finansielle omkostninger	3.539.494	494.578
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>3.569</u>
	<b><u>8.283.525</u></b>	<b><u>2.409.941</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-2.134.540	-587.975
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-110.066</u>
	<b><u>-2.134.540</u></b>	<b><u>-698.041</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2019	137.308.324
Tilgang i årets løb	122.660.642
Kostpris 31. december 2019	259.968.966
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>259.968.966</b>

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>6 Likvide beholdninger</b>		
Bank	9.505.591	32.874.278
	<b>9.505.591</b>	<b>32.874.278</b>

I selskabets likvide beholdninger indgår deponeringskonti vedrørende forhåndstegning til køb af ejerlejligheder fra kunder med i alt t.kr. 3.631.

### 7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2019	2018	2017	2016	2015
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2019	32.175.000	11.525.000	11.525.000	11.525.000	11.525.000
Tilgang i året	28.000.000	20.650.000	0	0	0
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>60.175.000</b>	<b>32.175.000</b>	<b>11.525.000</b>	<b>11.525.000</b>	<b>11.525.000</b>

## Noter

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	59.857.317	138.575.828	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.554.200	3.631.025	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	73.493.715	78.740.596	0	76.512.150
	<b>135.905.232</b>	<b>220.947.449</b>	<b>0</b>	<b>76.512.150</b>

### 9 Sikkerhedsstillelser, eventualposter mv.

Til sikkerhed for bankgæld omfattende byggelån med max. på 165 mio. kr. er givet ejerpantebreve i selskabets ubebyggede byggegrunde (materielle anlægsaktiver under opførelse) for i alt 166 mio. kr. Der er endvidere givet transport i restkøbesummer/garantier ved salg af ejerlejligheder samt transport i moderselskabet fondsgaranti på 165 mio. kr. Garantien er stillet af Aberdeen European Residential Opportunities Fund. Der er givet pant i mellemværende mellem Papirtårnet Silkeborg ApS og hovedentreprenør.

I selskabets likvide beholdninger indgår deponeringskonti vedrørende forhåndstegning til køb af ejerlejligheder fra kunder med i alt 3.631 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Papirtårnet Silkeborg ApS for 2019 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 2019 er aflagt i DKK.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

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 eksklusive 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.

### 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 og 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

#### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver der omfatter materielle anlægsaktiver under udførelse og 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.

#### 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.

#### 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 gældsmetode 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.