

**Silkeborgvej 260 K/S**

**c/o Ejendomsadministrationen**

**Vestervang 40, lejl. 4012**

**8000 Aarhus C**

CVR-nr. 30 83 00 16

**Årsrapport 2015**

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 26/5 2016

---

Klaus Florentin Nieland  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Noter til årsregnskabet	10

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Silkeborgvej 260 K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. april 2016

**Direktion**

Jørgen Kræmer Rasmussen

**Bestyrelse**

Klaus Florentin Nieland  
formand

Steen Kræmer Rasmussen

Jørgen Kræmer Rasmussen

Lone Frandsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### *Til ejerne af Silkeborgvej 260 K/S*

Vi har revideret årsregnskabet for Silkeborgvej 260 K/S 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 fejlinformation, 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.

Aarhus, den 26. april 2016

### **RSM plus P/S**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Poul Sunn Pedersen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Silkeborgvej 260 K/S c/o Ejendomsadministrationen Vestervang 40, lejl. 4012 8000 Aarhus C CVR-nr.: 30 83 00 16 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Silkeborgvej 260 ApS
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er at investere i, udvikle, administrere, sælge og udleje ejendomme i Aarhus og omegn.
<b>Bestyrelse</b>	Klaus Florentin Nieland, formand Steen Kræmer Rasmussen Jørgen Kræmer Rasmussen Lone Frandsen
<b>Direktion</b>	Jørgen Kræmer Rasmussen
<b>Revision</b>	RSM plus Statsautoriserede revisorer Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Silkeborgvej 260 K/S for 2015 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.

### 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet resultatet beskattes hos kommanditisterne. Der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38 og værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen i en særskilt linje.

Dagsværdien fastsættes ud fra afkastbaserede metoder og herunder med anvendelse af afkastprocenter anbefalet af valuarer. Der er anvendt en afkastprocent i niveauet 5%.

### ***Materielle anlægsaktiver***

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

Materielle anlægsaktiver omfatter bygninger under opførelse.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til kursværdien af gælden.

Reguleringen af de finansielle forpligtelser til dagsværdi indgår i linjen værdiregulering af investeringsaktiver i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		2.006.079	2.370.725
Andre eksterne omkostninger		<u>-240.114</u>	<u>-160.357</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.765.965</b>	<b>2.210.368</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>-12.075</u>	<u>-3.895</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.753.890</b>	<b>2.206.473</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-453.520</u>	<u>-667.958</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.300.370</b>	<b>1.538.515</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.300.370</u></b>	<b><u>1.538.515</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.300.370</u>	<u>1.538.515</u>
		<b><u>1.300.370</u></b>	<b><u>1.538.515</u></b>



## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	42.513.438	42.513.438
Materielle anlægsaktiver under udførelse	3	5.267.346	0
		<u>47.780.784</u>	<u>42.513.438</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>47.780.784</u></b>	<b><u>42.513.438</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		1.092.034	58.246
Periodeafgrænsningsposter		61.125	92.468
		<u>1.153.159</u>	<u>150.714</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.153.159</u></b>	<b><u>150.714</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>48.933.943</u></b>	<b><u>42.664.152</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	4		
Selskabskapital		6.060.000	6.060.000
Overført resultat		<u>3.842.588</u>	<u>3.214.218</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>9.902.588</u></b>	<b><u>9.274.218</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		19.490.970	19.478.895
Deposita		<u>849.743</u>	<u>769.830</u>
		<u>20.340.713</u>	<u>20.248.725</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter		17.451.359	12.669.141
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.068.742	46.430
Anden gæld		<u>170.541</u>	<u>425.638</u>
		<u>18.690.642</u>	<u>13.141.209</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>39.031.355</u></b>	<b><u>33.389.934</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>48.933.943</u></b>	<b><u>42.664.152</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>453.520</u>	<u>667.958</u>
	<b><u>453.520</u></b>	<b><u>667.958</u></b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015		<u>42.513.438</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>42.513.438</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>42.513.438</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2015		0
Tilgang i årets løb		<u>5.267.346</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>5.267.346</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>5.267.346</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	6.060.000	3.214.218	9.274.218
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-672.000	-672.000
Årets resultat	0	1.300.370	1.300.370
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>6.060.000</b>	<b>3.842.588</b>	<b>9.902.588</b>

Selskabets stamkapital andrager pr. 31. december 2015 kr. 1.000.000 sammensat af 100 kommanditistanparter af kr. 10.000.

Ifølge vedtægternes § 5.3. er kommanditisternes hæftelse begrænset til et beløb, svarende til deres andel af kommanditselskabets kapital med fradrag af kontant foretagne betalinger.

Udover egenkapitalen i selskabet 9.902.588 kr. hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31. december 2015 andrager kr. 0.

Udover kommanditisternes ovenfor anførte begrænsede hæftelse, hæfter Silkeborgvej 260 ApS (anpartskapital kr. 140.000), som komplementar og eneste fuldt ansvarlige deltager med ubegrænset hæftelse for alle kommanditselskabets forpligtelser.

Af årets resultat henlægges kr. 0 til komplementar. Komplementars andel udgør herefter kr. 205.310.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.478.895	19.490.970	0	16.507.476
Deposita	769.830	849.743	0	0
	<b>20.248.725</b>	<b>20.340.713</b>	<b>0</b>	<b>16.507.476</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med grundejerforeningen Silkeborgvej 260 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 42.513. Pantet er lyst på t.kr. 67.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 19.491, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 42.513.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 25.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 25.000 til sikkerhed for bankgæld.