

K/S Silkeborg 2007

c/o Advokat Ole Bjørn Christensen
Strandvejen 34 A
6000 Kolding

CVR-nr. 31 37 29 68

Årsrapport for 2015

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 18. maj 2016

Ole Bjørn Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Silkeborg 2007.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 1. maj 2016

Komplementar

Komplementarselskabet af 2011
ApS

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i K/S Silkeborg 2007

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Silkeborg 2007 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 6, hvori grundlaget for værdiansættelse af investeringsejendomme omtales samt usikkerheden i den forbindelse.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vores review har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har gennemlæst ledelsesberetningen med henblik på at konstatere, om der er overensstemmelse med årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 1. maj 2016

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Hans Olsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Silkeborg 2007 c/o Advokat Ole Bjørn Christensen Strandvejen 34 A 6000 Kolding CVR-nr.: 31 37 29 68 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 28. december 2007 Hjemsted: Kolding
Administrator	Advokat Ole Bjørn Christensen
Komplementar	Komplementarselskabet af 2011 ApS
Revisor	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

K/S Silkeborg 2007 blev etableret ultimo 2007, mens selskabet først i efteråret 2008 erhvervede erhvervsjendommen beliggende Priorsvej 23, Silkeborg.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Målingen er foretaget med udgangspunkt i budget for det kommende år, som kapitaliseres. I den forbindelse er der indhentet en vurdering fra ekstern mægler, der har bistået hermed.

Der er usikkerhed ved fastsættelse af afkastkrav og måling af investeringsejendommens værdi, da ejendomsmarkedet fortsat er påvirket af den samfundsmæssige udvikling. Afkastkravene er baseret på, at investeringen fastholdes over en årrække og at lejer ikke fraflytter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 693.243, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.555.809.

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 Silkeborg 2007 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fratrukket andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, hvorfor årsrapporten ikke indeholder skat.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgælden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		2.243.104	2.126
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>103.350</u>	<u>43</u>
Resultat før finansielle poster		2.346.454	2.169
Finansielle omkostninger		<u>-1.653.211</u>	<u>-1.679</u>
Årets resultat		<u>693.243</u>	<u>490</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>693.243</u>	<u>490</u>
		<u>693.243</u>	<u>490</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>34.000.000</u>	<u>34.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>34.000.000</u>	<u>34.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>34.000.000</u>	<u>34.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>48</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>48</u>
Likvide beholdninger		<u>315.408</u>	<u>624</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>315.408</u>	<u>672</u>
Aktiver i alt		<u><u>34.315.408</u></u>	<u><u>34.672</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		2.000.000	2.000
Overført resultat		-444.191	-1.138
Egenkapital	3	<u>1.555.809</u>	<u>862</u>
Gæld til realkreditinstitutter		18.347.080	19.100
Pantebreve		13.425.082	13.767
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>31.772.162</u>	<u>32.867</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	341.989	313
Modtagne forudbetalinger fra kunder		259.999	258
Anden gæld		385.449	372
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>987.437</u>	<u>943</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>32.759.599</u>	<u>33.810</u>
Passiver i alt		<u>34.315.408</u>	<u>34.672</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved indregning og måling	6		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	103.350	43
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	103.350	43
	103.350	43

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	34.814.850
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2015	34.814.850
Værdireguleringer 1. januar 2015	-814.850
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december 2015	-814.850
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	34.000.000

På ejendommen er der en uudnyttet byggeret, der ikke er overgået til K/S Silkeborg 2007. Såfremt denne ønskes udnyttet, skal der betales særskilt herfor.

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	2.000.000	-1.137.434	862.566
Årets resultat	0	693.243	693.243
Egenkapital 31. december 2015	2.000.000	-444.191	1.555.809

Kommanditkapitalen udgør i alt kr. 2.000.000.

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.099.680	18.347.080	0	12.871.075
Pantebreve	14.079.938	13.767.071	341.989	11.707.755
	33.179.618	32.114.151	341.989	24.578.830

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.347, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 34.000.

Til sikkerhed for pantebreve, t.kr. 13.767, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 34.000.

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er vurderet af ekstern ejendomsmægler pr. 31/12 2015. I henhold til denne vurdering er ejendommen værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,5%. Målingen er foretaget med udgangspunkt i budget for det kommende år, som kapitaliseres.

Der er usikkerhed ved fastsættelse af afkastkrav og måling af investeringsejendommens værdi, da ejendomsmarkedet fortsat er påvirket af den samfundsmæssige udvikling. Afkastkravene er baseret på, at investeringen fastholdes over en årrække og at lejer ikke fraflytter.