

K/S Silkeborg 2007

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

CVR-nr. 31 37 29 68

Årsrapport for 2016

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 19. april 2017

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 3. april 2017

Komplementar

Komplementarselskabet af 2011
ApS

Den uafhængige revisors reviewklæring

Til kapitalejerne i K/S Silkeborg 2007

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Silkeborg 2007 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Fremhævelse af forhold i 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 3. april 2017

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 Regnskabsperiode: 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 erhvervsejendommen 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 2016 udviser et overskud på kr. 783.818, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.339.628.

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 Silkeborg 2007 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning pr. 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændring til indregning og måling for finansielle gældsforpligtelser, som er forbundet med investeringsaktiverne:

Fremover skal disse forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvor de tidligere har været målt til dagsværdi.

Ændringen er foretaget i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1, hvorefter den indregnede dagsværdi i årsrapporten pr. 31. december 2015 anses som ny kostpris pr. 1. januar 2016. Som følge heraf er der ikke sket ændring i sammenligningstal i balancen eller resultatopgørelsen.

Ændringen har påvirket årets resultat negativt med t.kr. 4 og tilsvarende på egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgået kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

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 velinformerede 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

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		2.271.341	2.243
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>103</u>
Resultat før finansielle poster		2.271.341	2.346
Finansielle omkostninger		<u>-1.487.523</u>	<u>-1.653</u>
Årets resultat		<u><u>783.818</u></u>	<u><u>693</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>783.818</u>	<u>693</u>
		<u><u>783.818</u></u>	<u><u>693</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>34.000.000</u>	<u>34.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>34.000.000</u>	<u>34.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>34.000.000</u>	<u>34.000</u>
Likvide beholdninger		<u>567.778</u>	<u>315</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>567.778</u>	<u>315</u>
Aktiver i alt		<u><u>34.567.778</u></u>	<u><u>34.315</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		2.000.000	2.000
Overført resultat		339.628	-444
Egenkapital	2	<u>2.339.628</u>	<u>1.556</u>
Gæld til realkreditinstitutter		18.151.650	18.347
Pantebreve		13.051.260	13.426
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>31.202.910</u>	<u>31.773</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	373.823	342
Modtagne forudbetalinger fra kunder		261.295	260
Anden gæld		390.122	384
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.025.240</u>	<u>986</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>32.228.150</u>	<u>32.759</u>
Passiver i alt		<u>34.567.778</u>	<u>34.315</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	34.814.850
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>34.814.850</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	-814.850
Årets værdireguleringer	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-814.850</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>34.000.000</u></u>

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.

2 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	2.000.000	-444.190	1.555.810
Årets resultat	<u>0</u>	<u>783.818</u>	<u>783.818</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u><u>2.000.000</u></u>	<u><u>339.628</u></u>	<u><u>2.339.628</u></u>

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.347	18.151.650	0	10.838.395
Pantebreve	13.768	13.425.083	373.823	11.174.078
	32.115	31.576.733	373.823	22.012.473

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.152, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 34.000.

Til sikkerhed for pantebreve, t.kr. 13.425, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 34.000.

5 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. Ledelsen har valgt ikke at indhente ny vurdering pr. 31/12 2016, idet denne ikke skønnes væsentligt ændret.

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.