

# **K/S Silkeborg 2007**

Strandvejen 34A, 6000 Kolding  
CVR-nr. 31 37 29 68

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.06.19

Poul-Erik Filtenborg Petersen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 16

---

---

**Selskabet**

---

K/S Silkeborg 2007  
Strandvejen 34A  
6000 Kolding  
Hjemsted: Kolding  
CVR-nr.: 31 37 29 68  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Ole Bjørn Christensen  
Kim Kruse Hallengreen  
Jørgen Svendsen-Tune

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for K/S Silkeborg 2007.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 17. juni 2019

**Bestyrelsen**

Ole Bjørn Christensen  
Formand

Kim Kruse Hallengreen

Jørgen Svendsen-Tune

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til ejerne i K/S Silkeborg 2007

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for K/S Silkeborg 2007 for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1. Det fremgår heraf, at det er nødvendigt med yderligere indskud fra kommanditisterne for at fortsætte driften.

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 2, hvori grundlaget for værdiansættelse af investeringsejendomme omtales samt usikkerheden i den forbindelse.

Søborg, den 17. juni 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Agner Hansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28682

### Væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Der er 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -2.863.643 mod DKK 1.644.000 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.673.935.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Selskabets likviditet er stram grundet afdrag på gæld og det er nødvendigt med yderligere indskud fra kommanditisterne for at fortsætte driften.

### Efterfølgende begivenheder

Den tidligere bestyrelse for K/S Silkeborg 2007 har opgjort et krav på tkr. 754 imod selskabets administrator, komplementar, långiver og advokatforbindelse. Den nye bestyrelse har foretaget en vurdering af dette krav, og det er bestyrelsens vurdering, at langt hovedparten af kravet - om det måtte være reelt - er forældet, og det tjener således ikke noget formål at søge at forfølge denne del af kravet. En anden del af kravet indgår i årsrapporter for tidligere år, som er indstillet af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse. Disse dele af kravet må også udgå, og tilbage står et opgjort krav på ca. tkr. 100, som måske kan forfølges. Den nye bestyrelse har aftalt med administrator, komplementar, långiver og advokatforbindelse at der skal ske en drøftelse af kravet, og så skal der søges en udenretlig løsning, hvis der kan være enighed om, at kravet har den fornødne substans.

## Resultatopgørelse

Note	2018 DKK	2017 t.DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.203.283</b>	<b>2.295</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.750.000	750
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.546.717</b>	<b>3.045</b>
Finansielle indtægter	100	0
Finansielle omkostninger	-1.317.026	-1.401
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.863.643</b>	<b>1.644</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-2.863.643	1.644
<b>I alt</b>	<b>-2.863.643</b>	<b>1.644</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	31.000.000	34.750
<sup>3</sup>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.000.000</b>	<b>34.750</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.000.000</b>	<b>34.750</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>410.905</b>	<b>654</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>410.905</b>	<b>654</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>31.410.905</b>	<b>35.404</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	2.554.000	2.000
	Overført resultat	-880.065	1.984
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.673.935</b>	<b>3.984</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	15.295.122	16.562
4	Pantebreve	12.058.982	12.521
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.354.104</b>	<b>29.083</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.721.750	1.697
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	268.553	266
	Anden gæld	392.563	374
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.382.866</b>	<b>2.337</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29.736.970</b>	<b>31.420</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>31.410.905</b>	<b>35.404</b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	2.000.000	1.983.578	3.983.578
Øvrige egenkapitalbevægelser	554.000	0	554.000
Forslag til resultatdisponering	0	-2.863.643	-2.863.643
Saldo pr. 31.12.18	2.554.000	-880.065	1.673.935

Den samlede registrerede kommanditkapital udgør kr. 10.000.000.

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets likviditet er stram grundet afdrag på gæld og det er nødvendigt med yderligere indskud fra kommanditisterne for at fortsætte driften.

## 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens markedsleje er vurderet af ekstern ejendomsmægler pr. 11/6-2019. I henhold til denne vurdering er ejendommen værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,25%.

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

## 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	34.814.850
Kostpris pr. 31.12.18	34.814.850
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-64.850
Nedskrivninger i året	-3.750.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-3.814.850
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	31.000.000

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.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.18 DKK	Gæld i alt 31.12.17 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.275.095	0	16.570.217	17.850
Pantebreve	446.655	9.953.070	12.505.637	12.930
I alt	1.721.750	9.953.070	29.075.854	30.780

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 16.570 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.000.

Til sikkerhed for pantebreve, t.kr. 12.506, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2018 udgør t.kr. 31.000.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.