

## **K/S Silkeborg 2007**

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

CVR-nr. 31 37 29 68

### **Årsrapport for 2022**

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. maj 2023

---

Ole Bjørn Christensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

|   | Side |
|---|------|
| <b>Påtegninger</b>                      |      |
| Ledelsespåtegning                       | 1    |
| Den uafhængige revisors reviewerklæring | 2    |
| <br>                                    |      |
| <b>Ledelsesberetning</b>                |      |
| <br>                                    |      |
| Selskabsoplysninger                     | 4    |
| Ledelsesberetning                       | 5    |
| <br>                                    |      |
| <b>Årsregnskab</b>                      |      |
| <br>                                    |      |
| Anvendt regnskabspraksis                | 6    |
| Resultatopgørelse                       | 8    |
| Balance                                 | 9    |
| Egenkapitalopgørelse                    | 11   |
| Noter                                   | 12   |

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og Komplementar har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Silkeborg 2007.

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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 2. maj 2023

### **Komplementar**

Komplementarselskabet af 2011  
ApS

### **Bestyrelse**

Ole Bjørn Christensen  
formand

Kim Kruse Hallengreen

Jørgen Svendsen-Tune

# 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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 4. Det fremgår heraf, at yderligere indskud fra kommanditisterne er nødvendigt for den fortsatte drift.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores review af regnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Hellerup, den 2. maj 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10675

## Selskabsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | K/S Silkeborg 2007<br>c/o advokat Ole Bjørn Christensen<br>Strandvejen 34 A<br>6000 Kolding      |
|                      | CVR-nr.: 31 37 29 68   |
|                      | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022<br>Stiftet: 28. december 2007                    |
|                      | Hjemsted: Kolding  |
| <b>Administrator</b> | Advokat Ole Bjørn Christensen  |
| <b>Bestyrelse</b>    | Ole Bjørn Christensen, formand<br>Kim Kruse Hallengreen<br>Jørgen Svendsen-Tune                  |
| <b>Komplementar</b>  | Komplementarselskabet af 2011 ApS  |
| <b>Revisor</b>       | Crowe<br>Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.<br>Rygårds Allé 104<br>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. Der er foråret 2023 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 2022 udviser et overskud på kr. 947.896, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.631.284.

Selskabets likviditet er stram grundet afdrag og det er nødvendigt for den fortsatte drift med yderligere indskud fra kommanditisterne.

### **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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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**

### **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.

### **Nettoomsætning**

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme 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.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

##### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2022**

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u>           | <u>2021</u>       |
|--|-------------|-----------------------|-------------------|
|  |             | kr.                   | t.kr.             |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |             | <b>2.073.659</b>      | <b>2.057</b>      |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | <u>0</u>              | <u>0</u>          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |             | <b>2.073.659</b>      | <b>2.057</b>      |
| Finansielle omkostninger                     |             | <u>-1.125.763</u>     | <u>-1.150</u>     |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b><u>947.896</u></b> | <b><u>907</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>   |             |                       |                   |
| Overført resultat                            |             | <u>947.896</u>        | <u>907</u>        |
|  |             | <b><u>947.896</u></b> | <b><u>907</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|                                 | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.              | <u>2021</u><br>t.kr.        |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|-----------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                                 |                             |
| Investeringsejendomme           | 2           | <u>28.500.000</u>               | <u>28.500</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <b><u>28.500.000</u></b>        | <b><u>28.500</u></b>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <b><u>28.500.000</u></b>        | <b><u>28.500</u></b>        |
| Andre tilgodehavender           |             | <u>265.000</u>                  | <u>21</u>                   |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b><u>265.000</u></b>           | <b><u>21</u></b>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <b><u>42.142</u></b>            | <b><u>291</u></b>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <b><u>307.142</u></b>           | <b><u>312</u></b>           |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <b><u><u>28.807.142</u></u></b> | <b><u><u>28.812</u></u></b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.       | <u>2021</u><br>t.kr. |
|--|-------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                          |                      |
| Virksomhedskapital                                 |             | 5.450.000                | 4.405                |
| Overført resultat                                  |             | 181.284                  | -767                 |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>5.631.284</u></b>  | <b><u>3.638</u></b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 10.238.986               | 11.456               |
| Pantebreve   |             | 9.837.956                | 10.470               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 3           | <b><u>20.076.942</u></b> | <b><u>21.926</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3           | 1.888.000                | 1.883                |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 252.072                  | 232                  |
| Anden gæld   |             | 958.844                  | 1.133                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>3.098.916</u></b>  | <b><u>3.248</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>23.175.858</u></b> | <b><u>25.174</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>28.807.142</u></b> | <b><u>28.812</u></b> |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern)        | 4           |                          |                      |
| Eventualforpligtelser                              | 5           |                          |                      |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                          |                      |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 4.405.000               | -766.612             | 3.638.388        |
| Øvrige egenkapitalbevægelser         | 1.045.000               | 0                    | 1.045.000        |
| Årets resultat                       | 0                       | 947.896              | 947.896          |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>5.450.000</b>        | <b>181.284</b>       | <b>5.631.284</b> |

## Noter

|  | <u>2022</u><br>kr. | <u>2021</u><br>t.kr.               |
|--|--------------------|------------------------------------|
| <b>1 Personalemkostninger</b>                  |                    |                                    |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u>           | <u>0</u>                           |
| <br>   |                    |                                    |
| <b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>       |                    | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
| Kostpris 1. januar 2022                        |                    | 34.814.850                         |
| Tilgang i årets løb                            |                    | 0                                  |
| Afgang i årets løb                             |                    | <u>0</u>                           |
| Kostpris 31. december 2022                     |                    | <u>34.814.850</u>                  |
| <br>   |                    |                                    |
| Værdireguleringer 1. januar 2022               |                    | -6.314.850                         |
| Årets værdireguleringer                        |                    | <u>0</u>                           |
| Værdireguleringer 31. december 2022            |                    | <u>-6.314.850</u>                  |
| <br>   |                    |                                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> |                    | <b><u><u>28.500.000</u></u></b>    |

Ejendommen er vurderet af ekstern ejendomsmægler pr. 2/2 2023. I henhold til denne vurdering er ejendommen værdiansat ud fra et afkastkrav på 7,5%.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 2,0 mio., mens en formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil øge den samlede dagsværdi med kr. 1,7 mio.

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.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2022 | Gæld<br>31. december<br>2022 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 12.756.608             | 11.488.986                   | 1.250.000          | 5.300.000              |
| Pantebreve                     | 11.052.987             | 10.475.956                   | 638.000            | 6.750.000              |
|                                | <b>23.809.595</b>      | <b>21.964.942</b>            | <b>1.888.000</b>   | <b>12.050.000</b>      |

### 4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets likviditet er stram grundet afdrag og det er nødvendigt for den fortsatte drift med yderligere indskud fra kommanditisterne.

### 5 Eventualforpligtelser

Ingen

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.489, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 28.500.

Til sikkerhed for pantebreve, t.kr. 10.476, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 28.500.