

K/S Silkeborg 2007

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.06.20

Ole Bjørn Christensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	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
c/o Advokaterne Strandvejen
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 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. juni 2020

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 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 22. juni 2020

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 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 885.898 mod DKK -2.864.000 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.942.833.

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

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	2018 t.DKK
Bruttofortjeneste	2.157.317	2.203
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-3.750
Resultat før finansielle poster	2.157.317	-1.547
Finansielle omkostninger	-1.271.419	-1.317
Årets resultat	885.898	-2.864
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	885.898	-2.864
I alt	885.898	-2.864

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	31.000.000	31.000
³	Materielle anlægsaktiver i alt	31.000.000	31.000
	Anlægsaktiver i alt	31.000.000	31.000
	Likvide beholdninger	0	411
	Omsætningsaktiver i alt	0	411
	Aktiver i alt	31.000.000	31.411

PASSIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	2.937.000	2.554
	Overført resultat	5.833	-880
	Egenkapital i alt	2.942.833	1.674
4	Gæld til realkreditinstitutter	14.034.796	15.295
4	Pantebreve	11.575.590	12.059
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.610.386	27.354
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.756.856	1.722
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	115.991	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	227.981	269
	Anden gæld	345.953	392
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.446.781	2.383
	Gældsforpligtelser i alt	28.057.167	29.737
	Passiver i alt	31.000.000	31.411

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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	2.554.000	-880.065	1.673.935
Øvrige egenkapitalbevægelser	383.000	0	383.000
Forslag til resultatdisponering	0	885.898	885.898
Saldo pr. 31.12.19	2.937.000	5.833	2.942.833

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. 01.01.19	34.814.850
Kostpris pr. 31.12.19	34.814.850
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-3.814.850
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-3.814.850
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	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 31.12.19 DKK	Gæld i alt 31.12.18 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.268.625	0	15.303.421	16.570
Pantebreve	488.231	9.953.070	12.063.821	12.506
I alt	1.756.856	9.953.070	27.367.242	29.076

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 15.403 er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.000.

Til sikkerhed for pantebreve, t.kr. 12.196, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis
regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2019 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 renteomkostninger 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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.