
Silkegade 8 ApS

Sandbjergvej 11, 2970 Hørsholm

Årsrapport for 2015

(regnskabsår 5/3 - 31/12)

CVR-nr. 36 55 83 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/2 2016

Kenneth Hvid Søndergaard
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 5. marts - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. marts - 31. december 2015 for Silkegade 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 26. februar 2016

Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Silkegade 8 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Silkegade 8 ApS for regnskabsåret 5. marts - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. marts - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 26. februar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Silkegade 8 ApS
Sandbjergvej 11
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 36 55 83 77

Regnskabsperiode: 5. marts - 31. december

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemstedskommune: Rudersdal

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter, herunder erhvervelse, finansiering, forvaltning, udvikling, udlejning og afhændelse.

Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70C

4200 Slagelse

Resultatopgørelse 5. marts - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
Bruttofortjeneste		2.985.780
Personaleomkostninger	1	-115
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-231.048</u>
Resultat før finansielle poster		2.754.617
Finansielle indtægter	3	600.856
Finansielle omkostninger		<u>-154.782</u>
Resultat før skat		3.200.691
Skat af årets resultat	4	<u>-735.801</u>
Årets resultat		<u>2.464.890</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	53.400.000
Overført resultat	<u>-50.935.110</u>
	<u>2.464.890</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
Investeringsejendomme		119.768.952
Materielle anlægsaktiver	5	119.768.952
Anlægsaktiver		119.768.952
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		53.427.006
Andre tilgodehavender		900.994
Periodeafgrænsningsposter		69.862
Tilgodehavender		54.397.862
Omsætningsaktiver		54.397.862
Aktiver		174.166.814

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
Selskabskapital		70.000
Overført resultat		65.367.597
Foreslået udbytte for regnskabsåret		53.400.000
Egenkapital	6	<u>118.837.597</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	256.400
Hensatte forpligtelser		<u>256.400</u>
Gæld til realkreditinstitutter		53.189.972
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>53.189.972</u>
Selskabsskat		684.141
Anden gæld		1.198.704
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.882.845</u>
Gældsforpligtelser		<u>55.072.817</u>
Passiver		<u>174.166.814</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9	
Nærtstående parter og ejerforhold	10	

Noter til årsrapporten

	2015
	DKK
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	115
	115
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	231.048
	231.048
3 Finansielle indtægter	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	600.856
	600.856
4 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	679.385
Årets udskudte skat	256.400
	935.785
der fordeler sig således:	
Skat af årets resultat	735.801
Skat af egenkapitalbevægelser	199.984
	935.785

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 5. marts	0
Tilgang i årets løb	120.000.000
Kostpris 31. december	<u>120.000.000</u>
Ned- og afskrivninger 5. marts	0
Årets afskrivninger	231.048
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>231.048</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>119.768.952</u>
Afskrives over	<u>20-100 år</u>

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Overkurs ved emission DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 5. marts	0	0	0	0	0
Kontant kapitalforhøjelse	70.000	115.651.697	0	0	115.721.697
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	850.994	0	850.994
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-199.984	0	-199.984
Årets resultat	0	0	-50.935.110	53.400.000	2.464.890
Overført fra overkurs ved emission	0	-115.651.697	115.651.697	0	0
Egenkapital 31. december	<u>70.000</u>	<u>0</u>	<u>65.367.597</u>	<u>53.400.000</u>	<u>118.837.597</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK
7 Hensættelse til udskudt skat	
Materielle anlægsaktiver	<u>256.400</u>
	<u>256.400</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	<u>53.189.972</u>
Langfristet del	53.189.972
Inden for 1 år	<u>0</u>
	<u>53.189.972</u>

Noter til årsrapporten

2015

DKK

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på

119.768.952

Eventualforpligtelser

Selskabet har over for pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede bankengagement.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Benken Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for den samlede merværdiafgift, idet koncernen er fællesregistreret.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet BENKEN Holding ApS.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Silkegade 8 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Da regnskabsåret 2015 er selskabets første, er årsrapporten ikke forsynet med sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Regnskabspraksis

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Investeringsjendomme	20-100 år
----------------------	-----------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.