



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

THE SILO APS  
C/O NRE DENMARK A/S, FINSSENSVEJ 3, 7430 IKAST  
ÅRSRAPPORT  
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. maj 2016

---

Ole Faartoft

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 20. maj - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabets</b>	The Silo ApS c/o NRE Denmark A/S Finsensvej 3 7430 Ikast
	CVR-nr.: 36 89 87 63 Stiftet: 20. maj 2015 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 20. maj - 31. december
<b>Direktion</b>	Bo Anders Olesen Klaus Kastbjerg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 20. maj - 31. december 2015 for The Silo ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. maj - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 23. maj 2016

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Bo Anders Olesen

\_\_\_\_\_  
Klaus Kastbjerg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i The Silo ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for The Silo ApS for regnskabsåret 20. maj - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 20. maj - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Ellebye Madsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udvikle, sælge og udleje ejerlighederne i "The Silo".

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Finansiering af opførelsen af The Silo lejligheder er på plads, og The Silo projektsalget er gennemført med mere end 75%.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 20. MAJ - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.
BRUTTOTAB.....		-50.057
Andre finansielle indtægter.....		1
RESULTAT FØR SKAT.....		-50.056
Skat af årets resultat.....	1	11.012
ÅRETS RESULTAT.....		-39.044
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-39.044
I ALT.....		-39.044

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.
Projektejendom under opførelse.....		103.806.797
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>103.806.797</b>
Udskudte skatteaktiver.....	2	11.012
Andre tilgodehavender.....		1.357.835
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.368.847</b>
Likvide beholdninger.....		616.137
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>105.791.781</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>105.791.781</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.
Selskabskapital.....		10.000.000
Overført overskud.....		960.956
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>10.960.956</b>
Banklån.....		24.447.902
Ansvarlig lånekapital.....		59.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>83.447.902</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		151.551
Gæld, associerede virksomheder.....		6.531.372
Anden gæld.....		4.700.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.382.923</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>94.830.825</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>105.791.781</b>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Nærtstående parter	7	

## NOTER

	2015 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	-11.012	
	<b>-11.012</b>	

**Udskudt skatteaktiv**

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på projektejendom under opførelse og skattemæssigt underskud til fremførelse.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Projektejendom under opførelse.....	103.806.797	97.509.501	6.297.296
Skattemæssigt underskud til fremførelse.....	0	6.347.352	-6.347.352
	<b>103.806.797</b>	<b>103.856.853</b>	<b>-50.056</b>
Udskudte skatteaktiver.....			<b>11.012</b>

**Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 20. maj 2015.....	9.000.000	1.000.000	0	10.000.000
Kapitalforhøjelse.....	1.000.000			1.000.000
Overførsel til/fra andre poster.....		-1.000.000	1.000.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-39.044	-39.044
	<b>10.000.000</b>	<b>0</b>	<b>960.956</b>	<b>10.960.956</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

	20/5 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	0	24.447.902	0	0
Ansvarlig lånekapital.....	0	59.000.000	0	0
	<b>0</b>	<b>83.447.902</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

4

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Fortkaj 30 Nordhavn ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er deponeret ejerpantebrev på t.DKK 133.000 i selskabets ejendom under opførelse indregnet under varebeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi andrager i alt t.DKK 103.807. Endvidere har selskabet givet transport i provenu fra salg.

Til sikkerhed for ansvarlig lånekapital er deponeret ejerpantebrev på t.DKK 59.000 i selskabets ejendom under opførelse indregnet under varebeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi andrager i alt t.DKK 103.807.

Til sikkerhed for restbetaling af grundkøb og regulering af byggeretter er tinglyst andre hæftelser på i alt t.DKK 7.865 i selskabets ejendom under opførelse indregnet under varebeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi andrager i alt t.DKK 103.807.

**Nærtstående parter**

7

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

Fortkaj 30 Nordhavn ApS

**Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med**

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datter- og associerede virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

**Transaktioner med nærtstående parter**

Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for The Silo ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejerlejligheder og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpemateriale, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter projektejendom under opførelse for egen regning til videresalg.

Projektejendom under opførelse måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere.

Kostpris omfatter direkte omkostninger forbundet med udviklingen af projektejendommen, herunder finansieringsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.