Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.

Rygårds Allé 104
DK-2900 Hellerup

Telefon +45 39 29 25 00
www.crowe.dk

K/S Silkeborg 2007

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

CVR-nr. 31 37 29 68

Årsrapport for 2024

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ordinære generalforsamling den 24. juni 2025

Ole Bjørn Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og Komplementar har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Silkeborg 2007.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 24. juni 2025

Komplementar

Komplementarselskabet af 2011
ApS

Bestyrelse

Ole Bjørn Christensen
formand

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i K/S Silkeborg 2007

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Silkeborg 2007 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 24. juni 2025
CVR-nr. 33 25 68 76

Crowe

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
mne10675

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Silkeborg 2007 c/o advokat Ole Bjørn Christensen Strandvejen 34 A 6000 Kolding	
	CVR-nr.:	31 37 29 68
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2024
	Stiftet:	28. december 2007
	Hjemsted:	Kolding
Administrator	Advokat Ole Bjørn Christensen	
Bestyrelse	Ole Bjørn Christensen, formand	
Komplementar	Komplementarselskabet af 2011 ApS	
Revisor	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 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 2024 udviser et overskud på kr. 1.114.437, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 7.346.761.

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 2024 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		**2.236.498**	**2.205**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Resultat før finansielle poster		**2.236.498**	**2.205**
Finansielle indtægter	2	3.636	0
Finansielle omkostninger	3	-1.125.697	-1.604
Årets resultat		**1.114.437**	**601**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.114.437	601
		1.114.437	**601**

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	28.500.000	28.500
Materielle anlægsaktiver		**28.500.000**	**28.500**
Anlægsaktiver i alt		**28.500.000**	**28.500**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		283.785	0
Tilgodehavender		**283.785**	**0**
Likvide beholdninger		**377.874**	**93**
Omsætningsaktiver i alt		**661.659**	**93**
Aktiver i alt		**29.161.659**	**28.593**

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.450.000	5.450
Overført resultat		1.896.761	782
Egenkapital		**7.346.761**	**6.232**
Gæld til realkreditinstitutter		8.092.078	9.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.793.006	11.281
Langfristede gældsforpligtelser	5	**19.885.084**	**20.406**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.184.000	1.250
Modtagne forudbetalinger fra kunder		263.679	261
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.780	46
Anden gæld		434.355	398
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.929.814**	**1.955**
Gældsforpligtelser i alt		**21.814.898**	**22.361**
Passiver i alt		**29.161.659**	**28.593**
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	5.450.000	782.324	6.232.324
Årets resultat	0	1.114.437	1.114.437
Egenkapital 31. december 2024	**5.450.000**	**1.896.761**	**7.346.761**

Noter

		2024	2023
		kr.	t.kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0
2	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.785	0
	Andre finansielle indtægter	851	0
		3.636	**0**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	513.723	964
	Andre finansielle omkostninger	611.974	640
		1.125.697	**1.604**

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	34.814.850
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2024	34.814.850
Værdireguleringer 1. januar 2024	-6.314.850
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december 2024	-6.314.850
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**28.500.000**

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen er vurderet af ekstern ejendomsmægler pr. 2/2 2023. Ejendommen værdiansat ud fra et afkastkrav på 8,0%, og et normaliseret driftsafkast på kr. 2,3 mio.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 1,9 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.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.374.673	9.276.078	1.184.000	3.077.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.281.121	11.793.006	0	0
	21.655.794	**21.069.084**	**1.184.000**	**3.077.000**

Gæld til tilknyttede virksomheder består af gæld til et søsterselskab, der forrentes på markeds- mæssige vilkår og afvikles i takt med, at der er likviditet hertil.

6 Eventualforpligtelser

Ingen

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.276, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 28.500.

Til sikkerhed for gæld til tilknyttet virksomhed, t.kr. 11.793, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 28.500.