

# K/S Althor

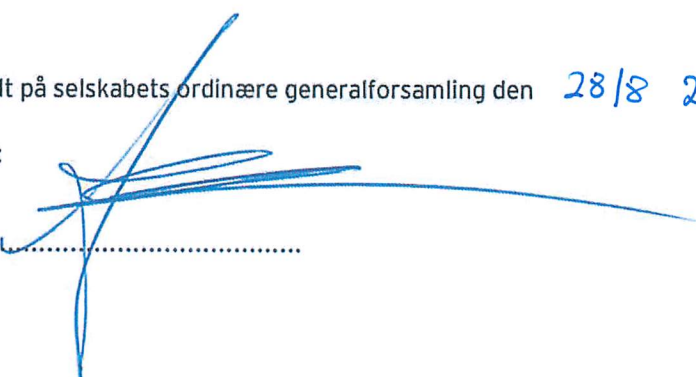
Aldersrogade 6G, st., 2100 København Ø

CVR-nr. 19 80 08 49

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/8 2020

Dirigent:

  
.....



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Althor for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

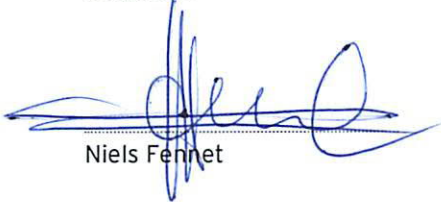
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 15. juni 2020

Direktion:

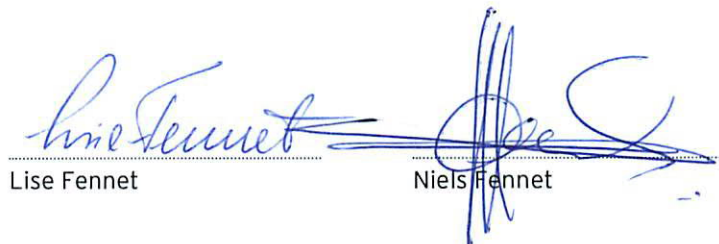


Niels Fennet

Kommanditisterne:



Jesper Sander Pedersen  
formand



Lise Fennet

Niels Fennet

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Althor

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Althor for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, 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.

København, den 15. juni 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreasen  
statsaut. revisor  
mne28603

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Althor
Adresse, postnr., by	Aldersrogade 6G, st., 2100 København Ø
CVR-nr.	19 80 08 49
Stiftet	30. september 1996
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Kommanditisterne	Jesper Sander Pedersen, formand Lise Fennet Niels Fennet
Direktion	Niels Fennet
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består primært af investering i og udlejning af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 1.647.750 kr. mod et overskud på 10.341.521 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 75.174.634 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen frasolgt ejendommen beliggende på Læderstrædet. Foruden salget af ejendommen er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	7.559.926	6.082.832
2	Personaleomkostninger	-26.675.447	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-19.115.521	6.082.832
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	18.097.321	4.951.840
	Resultat før finansielle poster	-1.018.200	11.034.672
3	Finansielle indtægter	0	9.471
4	Finansielle omkostninger	-629.550	-702.622
	Årets resultat	-1.647.750	10.341.521
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.647.750	10.341.521
		-1.647.750	10.341.521

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	Langfristede aktiver		
5	Materielle aktiver		
	Investeringsejendomme	144.918.524	126.821.203
		<u>144.918.524</u>	<u>126.821.203</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>144.918.524</u>	<u>126.821.203</u>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	197.807	141.474
	Andre tilgodehavender	0	21.064.664
		<u>197.807</u>	<u>21.206.138</u>
	Likvide beholdninger	9.417.311	11.789.002
	Kortfristede aktiver i alt	<u>9.615.118</u>	<u>32.995.140</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>154.533.642</u>	<u>159.816.343</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	74.974.634	76.622.384
	Egenkapital i alt	<u>75.174.634</u>	<u>76.822.384</u>
	Langfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	74.350.000	12.780
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>74.350.000</u>	<u>12.780</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	78.527.829
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	625.140	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	413.296	265.084
	Anden gæld	3.970.572	4.188.266
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>5.009.008</u>	<u>82.981.179</u>
	Forpligtelser i alt	<u>79.359.008</u>	<u>82.993.959</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>154.533.642</u>	<u>159.816.343</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
8 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	76.622.384	76.822.384
Overført via resultatdisponering	0	-1.647.750	-1.647.750
Egenkapital 31. december 2019	<u>200.000</u>	<u>74.974.634</u>	<u>75.174.634</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Althor for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i overensstemmelse med IAS 18 resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

#### Vareforbrug

Vareforbrug består af driftsomkostninger. Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Balancen

##### Materielle aktiver

Investeringsjendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Opgørelse af dagsværdien foretages af ledelsen. Målingen sker på baggrund af dagsværdi i et aktivt marked eller på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten til brug for den afkastbaseret markedsværdi er beregnet som mulige lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Dagsværdi i et aktivt marked er fastsat på baggrund af nuværende forhandlinger med forventet køber.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i overensstemmelse med IAS 39 til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter indestående i bank.

##### Selskabsskat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændig skattepligtigt. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive indkomstopgørelser.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2019	2018
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	26.675.447	0
	<u>26.675.447</u>	<u>0</u>
kr.	2019	2018
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	9.471
	<u>0</u>	<u>9.471</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Priorotetsrenter	578.847	679.712
Andre finansielle omkostninger	50.703	22.910
	<u>629.550</u>	<u>702.622</u>
<b>5 Materielle aktiver</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
kr.		
Kostpris 1. januar 2019		87.835.175
Kostpris 31. december 2019		<u>87.835.175</u>
Opskrivninger 1. januar 2019		38.986.028
Årets værdiregulering til dagsværdi		<u>18.097.321</u>
Opskrivninger 31. december 2019		57.083.349
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>144.918.524</u>

### 6 Investeringsejendomme

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme målt til afkastbaseret markedsværdi er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et normaliseret driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er baseret på en gennemsnitlig markedsleje på 10,2 mio. kr. (2018: 10,1 mio. kr.) og et afkastkrav på 5,50 % - 6 % svarende til et gennemsnit på 5,75 % (2018: 5,50 % - 6 %, svarende til et gennemsnit på 5,69 %)

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre økonomiske forpligtelser

Virksomheden har ingen eventuelforpligtelser pr. 31. december 2019.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 74.350 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme med 79.615 t.kr. Til sikkerhed for diverse ejerforeninger er der givet pant i ejendommene med 313 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene udgør 144.919 t.kr.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelse pr. 31. december 2019.