

# K/S Thors Bakke

c/o Henton Ejendomme A/S, Papirfabrikken 34, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 28 69 59 26

## Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2018.

---

Kent Madsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Thors Bakke.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13. april 2018

### Direktion

Kent Madsen  
direktør

### Bestyrelse

Kurt Poulsen  
formand

Jesper Larsen

Kent Madsen

### Komplementar

Komplementarselskabet Thors Bakke ApS

Kurt Poulsen  
formand

Jesper Larsen

Kent Madsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Thors Bakke**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Thors Bakke for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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”. 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 revisionshandlinger 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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Holstebro, den 13. april 2018

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 18620

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	K/S Thors Bakke c/o Henton Ejendomme A/S Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg  Telefon: 89 23 23 89 Telefax: 86 80 44 50  CVR-nr.: 28 69 59 26 Stiftet: 30. marts 2005 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Kurt Poulsen, formand Jesper Larsen Kent Madsen
<b>Direktion</b>	Kent Madsen, direktør
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Thors Bakke ApS
<b>Administrator</b>	Henton Ejendomme A/S
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i lighed med tidligere år i investering i fast ejendom, herunder udvikling, salg, administration samt udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2017 udgjort et overskud på 1.443 t.kr. mod et overskud sidste år på 6.191 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 112.890 t.kr. mod 112.984 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 94 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes stigning i likvide beholdninger samt andre tilgodehavender.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 53.706 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 47,6 % af de samlede aktiver på 112.890 t.kr., hvilket er en stigning på 1,3 procentpoint i forhold til sidste år.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Thors Bakke er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, salg af grunde, andre driftsindtægter, administrationsomkostninger, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Selskabets indkomst indregnes i de enkelte kommanditisters samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldig og udskudt skat indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen og balancen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.

##### **Ejendom til videresalg**

Ejendom til videresalg måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendom til videresalg omfatter anskaffelsespris med tillæg af handelsomkostninger og omkostninger, der vedrører byggeriet.

##### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.158.595</b>	<b>6.839.455</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.559.385
Andre driftsomkostninger	-886.274	-380.294
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.272.321</b>	<b>9.018.546</b>
Andre finansielle indtægter	36.951	42.819
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.866.569	-2.870.301
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.442.703</b>	<b>6.191.064</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1.442.703</b>	<b>6.191.064</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.442.703	6.191.064
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.442.703</b>	<b>6.191.064</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>76.750.000</u>	<u>76.750.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>76.750.000</u>	<u>76.750.000</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.530.000</u>	<u>2.040.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.530.000</u>	<u>2.040.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>78.280.000</u></b>	<b><u>78.790.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Ejendom til videresalg	<u>15.398.536</u>	<u>15.362.823</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>15.398.536</u>	<u>15.362.823</u>
	Likvide beholdninger	<u>19.211.784</u>	<u>18.831.228</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>34.610.320</u></b>	<b><u>34.194.051</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>112.890.320</u></b>	<b><u>112.984.051</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	37.200.000	37.200.000
6	Overført resulta	16.505.960	15.063.257
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>53.705.960</u></b>	<b><u>52.263.257</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Ansvarlig lånekapital	26.000.000	26.000.000
	Gæld til realkreditinstitutter	28.653.706	30.531.700
	Deposita	1.546.009	1.524.831
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>56.199.715</u>	<u>58.056.531</u>
7	Gældsforpligtelser	1.878.000	1.763.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.554	117.685
	Anden gæld	1.016.091	783.178
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.984.645</u>	<u>2.664.263</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>59.184.360</u></b>	<b><u>60.720.794</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>112.890.320</u></b>	<b><u>112.984.051</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.820.001	1.820.001
Andre finansielle omkostninger	<u>1.046.568</u>	<u>1.050.300</u>
	<b><u>2.866.569</u></b>	<b><u>2.870.301</u></b>

## Noter

	31/12 2017	31/12 2016
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	84.704.559	85.493.659
Afgang i årets løb	0	-789.100
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>84.704.559</b>	<b>84.704.559</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-7.954.559	-8.743.659
Årets regulering til dagsværdi	0	789.100
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>-7.954.559</b>	<b>-7.954.559</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>76.750.000</b>	<b>76.750.000</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,0	7,0

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
7,5	71.850.000	76.750.000	-4.900.000
6,5	82.750.000	76.750.000	6.000.000



## Noter

	31/12 2017	31/12 2016		
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris 1. januar	2.040.000	2.040.000		
Afgang i årets løb	-510.000	0		
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.530.000</b>	<b>2.040.000</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.530.000</b>	<b>2.040.000</b>		
Heraf forfalder 510.000 kr. til betaling inden for 1 år.				
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar	37.200.000	37.200.000		
	<b>37.200.000</b>	<b>37.200.000</b>		
<b>6. Overført resulta</b>				
Overført resulta 1. januar	15.063.257	8.872.193		
Årets overførte resultat	1.442.703	6.191.064		
	<b>16.505.960</b>	<b>15.063.257</b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016</b>
Ansvarlig lånekapital	0	0	26.000.000	26.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.878.000	21.610.000	30.531.706	32.295.100
Deposita	0	0	1.546.009	1.524.831
	<b>1.878.000</b>	<b>21.610.000</b>	<b>58.077.715</b>	<b>59.819.931</b>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.532 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 76.750 t.kr.				

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

#### Ansvarlig lånekapital

Kommanditisterne har udstedt gældsbreve vedrørende ansvarlig lånekapital på hver 8.667 t.kr. eller i alt 26.000 t.kr. De tre ansvarlige lån er identiske, og væsentlige vilkår for tilbagebetaling samt forfaldstidspunkter er samlet gengivet herunder.

Lånene afvikles i takt med, at selskabets økonomiske situation muliggør dette. Så længe selskabet har ovenstående gæld til realkreditinstitut, kan der ikke ske nedbringelse af lånene uden tilladelse fra realkreditinstituttet.

Lånene er ydet som ansvarligt lån med den virkning, at restgælden på lånene i tilfælde af debitors økonomiske sammenbrud er efterstillet al anden gæld.