

K/S Thors Bakke

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

CVR-nr. 28 69 59 26

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2016.

Kent Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 24. februar 2016

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 erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Thors Bakke

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Thors Bakke for regnskabsåret 1. januar - 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 selskabets 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 1. januar - 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Holstebro, den 24. februar 2016

KRØYER PEDERSEN

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

Hans Madsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 11. regnskabsår
Bestyrelse	Kurt Poulsen, formand Jesper Larsen Kent Madsen
Direktion	Kent Madsen, direktør
Komplementar	Komplementarselskabet Thors Bakke ApS
Administrator	Henton Ejendomme A/S
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i investering i fast ejendom, herunder udvikling, salg, administration samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 1.712 t.kr. mod 227 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 110.527 t.kr. mod 111.171 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 644 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst regulering vedrørende selskabets ejendom til videresalg.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 46.072 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 41,7 % af de samlede aktiver på 110.527 t.kr., hvilket er en stigning på 1,8 procentpoint i forhold til sidste år.

Den forventede udvikling

For 2016 forventes et bedre resultat end det realiserede i 2015.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet solgt cirka halvdelen af selskabets ejendomme til videresalg. Dette forventes at have en positiv indvirkning på resultatet i det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom og ejendom til videresalg.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendom og ejendom til videresalg indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, 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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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

Investeringsejendom

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

Investeringsejendom måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	5.869.628	8.070.104
Værdiregulering af investeringsejendom	-624.213	-1.878.232
Administrationsomkostninger	-206.540	-225.284
Andre driftsomkostninger	-483.679	-2.832.717
Resultat før finansielle poster	4.555.196	3.133.871
1 Finansielle omkostninger	-2.842.977	-2.906.828
Resultat før skat	1.712.219	227.043
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	1.712.219	227.043
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.712.219	227.043
Disponeret i alt	1.712.219	227.043

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	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>
	Anlægsaktiver i alt	<u>76.750.000</u>	<u>76.750.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Ejendom til videresalg	<u>30.222.005</u>	<u>31.455.666</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>30.222.005</u>	<u>31.455.666</u>
	Andre tilgodehavender	1.233.661	8.639
	Periodeafgrænsningsposter	0	8.376
	Tilgodehavender i alt	<u>1.233.661</u>	<u>17.015</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.321.446</u>	<u>2.948.770</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>33.777.112</u>	<u>34.421.451</u>
	Aktiver i alt	<u>110.527.112</u>	<u>111.171.451</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Stamkapital	37.200.000	37.200.000
4	Overført resultat	8.872.193	7.159.974
	Egenkapital i alt	<u>46.072.193</u>	<u>44.359.974</u>
Gældsforpligtelser			
5	Ansvarlig lånekapital	26.000.000	26.000.000
5	Gæld til realkreditinstitut	34.535.101	36.413.025
	Deposita	1.460.682	1.443.844
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>61.995.783</u>	<u>63.856.869</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	1.769.976	1.746.540
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.939	106.849
	Anden gæld	624.221	1.101.219
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.459.136</u>	<u>2.954.608</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>64.454.919</u>	<u>66.811.477</u>
	Passiver i alt	<u>110.527.112</u>	<u>111.171.451</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015	2014
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.820.000	1.838.375
Andre renteomkostninger	1.022.977	1.068.453
	2.842.977	2.906.828
	31/12 2015	31/12 2014
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	84.761.499	84.761.499
Tilgang i årets løb	732.160	0
Kostpris 31. december	85.493.659	84.761.499
Regulering til dagsværdi 1. januar	-8.011.499	-8.011.499
Årets regulering til dagsværdi	-732.160	0
Regulering til dagsværdi 31. december	-8.743.659	-8.011.499
Regnskabsmæssig værdi 31. december	76.750.000	76.750.000
Anvendt afkastsprocent ved værdiberegning	7,0	6,75

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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
7,50	71.850.000	76.750.000	-4.900.000
6,50	82.750.000	76.750.000	6.000.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Stamkapital		
Stamkapital 1. januar	37.200.000	37.200.000
	<u>37.200.000</u>	<u>37.200.000</u>

Stamkapitalen består af 120 anparter a 310.000 kr. svarende til 37.200.000 kr., der er fuldt ud indbetalt.

Komplementarselskabet Thors Bakke ApS hæfter som komplementar ubegrænset for alle selskabets forpligtelser.

4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	7.159.974	6.932.931
Årets overførte resultat	1.712.219	227.043
	<u>8.872.193</u>	<u>7.159.974</u>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
5. Gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	26.000.000	26.000.000	26.000.000
Gæld til realkreditinstitut	1.769.976	25.428.041	36.305.076	38.159.564
Deposita	0	0	1.460.682	1.443.844
	<u>1.769.976</u>	<u>51.428.041</u>	<u>63.765.758</u>	<u>65.603.408</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 36.305 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 76.750 t.kr.

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 forfaldstidspunkt er samlet gengivet herunder.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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 realkreditinstitut.

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