
K/S Thoravej 29

Nybrogade 8, 2., 1203 København K

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 30 24 71 24

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/4 2017

Mikael Lunøe
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Thoravej 29.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. april 2017

Bestyrelse

Hans-Henrik Sachs
formand

Troels Knut Askerud

Mikael Lunøe

Mads Erik Bjerre-Petersen

Hans Christian Steglich-
Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i K/S Thoravej 29

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Thoravej 29 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 18. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Thoravej 29
Nybrogade 8, 2.
1203 København K

CVR-nr.: 30 24 71 24
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København K

Bestyrelse

Hans-Henrik Sachs, formand
Troels Knut Askerud
Mikael Lunøe
Mads Erik Bjerre-Petersen
Hans Christian Steglich-Petersen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Pengeinstitut

Spar Nord
Rådhuspladsen 75
1550 København V

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og udleje ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 23.414.556, heraf værdireguleringer på DKK 20.200.000, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 43.525.127.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		4.814.698	4.609.189
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	20.200.000	10.000.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		25.014.698	14.609.189
Finansielle indtægter	2	1.629	771.535
Finansielle omkostninger	3	-1.601.771	-2.761.411
Årets resultat		23.414.556	12.619.313

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Overført resultat		23.414.556	10.619.313
		23.414.556	12.619.313

Balance 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		100.200.000	80.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	100.200.000	80.000.000
Anlægsaktiver		100.200.000	80.000.000
Andre tilgodehavender		42.742	23.833
Tilgodehavender		42.742	23.833
Omsætningsaktiver		42.742	23.833
Aktiver		100.242.742	80.023.833
Passiver			
Indskudskapital		875.000	875.000
Overført resultat		42.650.127	19.235.571
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Egenkapital	5	43.525.127	22.110.571
Kreditinstitutter		35.553.535	35.553.535
Langfristede gældsforpligtelser	6	35.553.535	35.553.535
Kreditinstitutter, anlægslån		20.816.313	21.656.399
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.000	47.477
Anden gæld		328.767	319.270
Periodeafgrænsningsposter		0	336.581
Kortfristede gældsforpligtelser		21.164.080	22.359.727
Gældsforpligtelser		56.717.615	57.913.262
Passiver		100.242.742	80.023.833
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme til dagsværdi	<u>20.200.000</u>	<u>10.000.000</u>
	<u>20.200.000</u>	<u>10.000.000</u>
2 Finansielle indtægter		
Kursregulering, renteswap	<u>1.629</u>	<u>771.535</u>
	<u>1.629</u>	<u>771.535</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.601.771</u>	<u>2.761.411</u>
	<u>1.601.771</u>	<u>2.761.411</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		<u>37.599.516</u>
Kostpris 31. december		<u>37.599.516</u>
Værdireguleringer 1. januar		42.400.484
Årets værdireguleringer		<u>20.200.000</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>62.600.484</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>100.200.000</u>

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Indskudskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	875.000	19.235.571	2.000.000	22.110.571
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	23.414.556	0	23.414.556
Egenkapital 31. december	875.000	42.650.127	0	43.525.127

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016	2015
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	26.665.874	29.256.627
Mellem 1 og 5 år	8.887.661	6.296.908
Langfristet del	35.553.535	35.553.535
Inden for 1 år	0	0
	35.553.535	35.553.535

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 30.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	100.200.000	80.000.000
--	-------------	------------

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Thoravej 29 for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter, regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, amortisering af realkreditlån.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 31. december 2016 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Der er anvendt en afkastprocent på 5,45 %. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for 2017-2027, hvori der er indlagt 3 % indeksering.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksternt valuar.

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 sandsyn-

Noter, regnskabspraksis

ligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets ursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.