
K/S Thoravej 29

Rungsted Strandvej 82, 2960 Rungsted Kyst

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 30 24 71 24

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /5 2018

Mikael Lunøe
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2018

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 2017 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 Etiske 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 1. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

mne30211

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Thoravej 29
Rungsted Strandvej 82
2960 Rungsted Kyst
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Hørsholm

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

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og udleje ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 3.575.616, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 43.350.743.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		5.159.278	4.814.698
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	0	20.200.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		5.159.278	25.014.698
Finansielle indtægter	2	0	1.629
Finansielle omkostninger	3	-1.583.662	-1.601.771
Årets resultat		3.575.616	23.414.556

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	3.750.000	0
Overført resultat	-174.384	23.414.556
	3.575.616	23.414.556

Balance 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		100.200.000	100.200.000
Materielle anlægsaktiver	4	100.200.000	100.200.000
Anlægsaktiver		100.200.000	100.200.000
Andre tilgodehavender		184.288	42.742
Tilgodehavender		184.288	42.742
Omsætningsaktiver		184.288	42.742
Aktiver		100.384.288	100.242.742
Passiver			
Indskudskapital		875.000	875.000
Overført resultat		42.475.743	42.650.127
Egenkapital	5	43.350.743	43.525.127
Kreditinstitutter		33.735.782	35.553.535
Langfristede gældsforpligtelser	6	33.735.782	35.553.535
Kortfristet del af langfristet gæld	6	1.817.753	0
Kreditinstitutter, anlægslån		21.121.426	20.816.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.018	19.000
Anden gæld		342.566	328.767
Kortfristede gældsforpligtelser		23.297.763	21.164.080
Gældsforpligtelser		57.033.545	56.717.615
Passiver		100.384.288	100.242.742
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme til dagsværdi	<u>0</u>	<u>20.200.000</u>
	<u>0</u>	<u>20.200.000</u>
2 Finansielle indtægter		
Kursregulering, renteswap	<u>0</u>	<u>1.629</u>
	<u>0</u>	<u>1.629</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.583.662</u>	<u>1.601.771</u>
	<u>1.583.662</u>	<u>1.601.771</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		<u>62.600.484</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>62.600.484</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>100.200.000</u>

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	<u>Indskudskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	875.000	42.650.127	43.525.127
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-3.750.000	-3.750.000
Årets resultat	0	3.575.616	3.575.616
Egenkapital 31. december	875.000	42.475.743	43.350.743

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:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	23.975.410	26.665.874
Mellem 1 og 5 år	9.760.372	8.887.661
Langfristet del	33.735.782	35.553.535
Inden for 1 år	1.817.753	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	100.200.000
--	-------------	-------------

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Thoravej 29 for 2017 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 2017 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell 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 velinformerede 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 2017 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 2018-2027, hvori der er indlagt 3 % indeksering.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 er således målt 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 kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.