

---

# ***K/S Thoravej 29***

Rungsted Strandvej 82, 2960 Rungsted Kyst

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 30 24 71 24

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/4 2019

Mikael Lunøe  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 6

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2019

## 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 2018 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 IESBA's 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.

Holstebro, den 30. april 2019

**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

CVR-nr.: 30 24 71 24  
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  
Hjaltensvej 16  
7500 Holstebro

### Pengeinstitut

Spar Nord  
Rådhuspladsen 75  
1550 København V

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>5.130.068</b>	<b>5.159.277</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>5.130.068</b>	<b>5.159.277</b>
Finansielle omkostninger	3	-2.161.444	-1.583.662
<b>Årets resultat</b>		<b>2.968.624</b>	<b>3.575.615</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	3.000.000	3.750.000
Overført resultat	-31.376	-174.385
	<b>2.968.624</b>	<b>3.575.615</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		100.200.000	100.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>100.200.000</b>	<b>100.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>100.200.000</b>	<b>100.200.000</b>
Andre tilgodehavender		245.529	184.288
<b>Tilgodehavender</b>		<b>245.529</b>	<b>184.288</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>245.529</b>	<b>184.288</b>
<b>Aktiver</b>		<b>100.445.529</b>	<b>100.384.288</b>
<b>Passiver</b>			
Indskudskapital		875.000	875.000
Overført resultat		42.444.366	42.475.742
<b>Egenkapital</b>	5	<b>43.319.366</b>	<b>43.350.742</b>
Kreditinstitutter		0	33.735.782
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>0</b>	<b>33.735.782</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	0	1.817.753
Kreditinstitutter, anlægslån		56.786.681	21.121.426
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	16.018
Anden gæld		339.482	342.567
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>57.126.163</b>	<b>23.297.764</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>57.126.163</b>	<b>57.033.546</b>
<b>Passiver</b>		<b>100.445.529</b>	<b>100.384.288</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabets lejer har opsagt lejekontrakten med varsel om fraflytning ultimo marts 2020. Ledelsen forventer, at ejendommen kan udlejes til anden side på tilsvarende vilkår.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og udleje ejendomme.

## 3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
	2.161.444	1.583.662
	<u><b>2.161.444</b></u>	<u><b>1.583.662</b></u>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

Kostpris 1. januar

Kostpris 31. december

Værdireguleringer 1. januar

Værdireguleringer 31. december

**Regnskabsmæssig værdi 31. december**

Investerings- ejendomme DKK
<u>37.599.516</u>
<u>37.599.516</u>
<u>62.600.484</u>
<u>62.600.484</u>
<u><b>100.200.000</b></u>



# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Indskudskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	875.000	42.475.742	43.350.742
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	2.968.624	2.968.624
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>875.000</b>	<b>42.444.366</b>	<b>43.319.366</b>

## 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:

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	23.975.410
Mellem 1 og 5 år	0	9.760.372
Langfristet del	0	33.735.782
Inden for 1 år	0	1.817.753
	<b>0</b>	<b>35.553.535</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 64.770, 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 2018 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 2018 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af omsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern 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 sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 31. december 2018 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Der er anvendt en afkastprocent på 5,45 %. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for 2019-2028, hvori der er indlagt 3 % indeksring.

### 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af 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 nominal værdi.