
K/S Thoravej 29

Nybrogade 8, 2., 1203 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 24 71 24

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/3 2016

Mikael Lunøe
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 10

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Thoravej 29.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2016

Bestyrelse

Hans-Henrik Sachs
formand

Troels Knut Askerud

Mikael Lunøe

Mads Erik Bjerre-Petersen

Hans Christian Steglich-
Petersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Thoravej 29

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Thoravej 29 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 17. marts 2016

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

Revision

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 2015 udviser et overskud på DKK 12.619.313, heraf værdireguleringer på DKK 10.000.000, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 22.110.571.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--------------------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 4.609.189 | 4.566.052 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 10.000.000 | 0 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 14.609.189 | 4.566.052 |
| Finansielle indtægter | 1 | 771.535 | 549.053 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -2.761.411 | -2.548.461 |
| Årets resultat | | 12.619.313 | 2.566.644 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------|------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 2.000.000 | 0 |
| Overført resultat | | 10.619.313 | 2.566.644 |
| | | 12.619.313 | 2.566.644 |

Balance 31. december

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 80.000.000 | 70.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 80.000.000 | 70.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 80.000.000 | 70.000.000 |
| Andre tilgodehavender | | 23.833 | 85.818 |
| Tilgodehavender | | 23.833 | 85.818 |
| Omsætningsaktiver | | 23.833 | 85.818 |
| Aktiver | | 80.023.833 | 70.085.818 |
| Passiver | | | |
| Indskudskapital | | 875.000 | 875.000 |
| Overført resultat | | 19.235.571 | 8.616.258 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 2.000.000 | 0 |
| Egenkapital | 4 | 22.110.571 | 9.491.258 |
| Kreditinstitutter | | 35.553.535 | 35.553.535 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 35.553.535 | 35.553.535 |
| Kreditinstitutter, anlægslån | | 21.656.399 | 23.550.265 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 47.477 | 71.290 |
| Anden gæld | | 319.270 | 311.355 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 336.581 | 1.108.115 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 22.359.727 | 25.041.025 |
| Gældsforpligtelser | | 57.913.262 | 60.594.560 |
| Passiver | | 80.023.833 | 70.085.818 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5 | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 1.124 |
| Kursregulering, renteswap | 771.535 | 547.929 |
| | 771.535 | 549.053 |

2 Finansielle omkostninger

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Andre finansielle omkostninger | 2.761.411 | 2.548.461 |
| | 2.761.411 | 2.548.461 |

3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme DKK |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar | 37.599.516 |
| Kostpris 31. december | 37.599.516 |
| Værdireguleringer 1. januar | 32.400.484 |
| Årets værdireguleringer | 10.000.000 |
| Værdireguleringer 31. december | 42.400.484 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 80.000.000 |

4 Egenkapital

| | Indskudskapital DKK | Overført resultat DKK | Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK | I alt DKK |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar | 875.000 | 8.616.258 | 0 | 9.491.258 |
| Årets resultat | 0 | 10.619.313 | 2.000.000 | 12.619.313 |
| Egenkapital 31. december | 875.000 | 19.235.571 | 2.000.000 | 22.110.571 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015</u> DKK | <u>2014</u> DKK |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Sikkerhedsstillelser | | |
| 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 | 80.000.000 | 70.000.000 |

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Thoravej 29 for 2015 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 2015 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 "Periodeafgrænsningsposter" under aktiver henholdsvis passiver.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom 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.

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.

Regnskabspraksis

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.