
K/S Thoravej 29

Rungsted Strandvej 82, 2960 Rungsted Kyst

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 30 24 71 24

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
1 /6 2021

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

Egenkapitalopgørelse 6

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. juni 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Herning, den 1. juni 2021

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
Platanvej 4
7400 Herning

Pengeinstitut

Spar Nord
Rådhuspladsen 75
1550 København V

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.874.455	5.290.312
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-20.200.000</u>	<u>0</u>
Bruttotab efter værdireguleringer		-17.325.545	5.290.312
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.037.786</u>	<u>-1.132.972</u>
Årets resultat		<u>-18.363.331</u>	<u>4.157.340</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-18.363.331</u>	<u>4.157.340</u>
		<u>-18.363.331</u>	<u>4.157.340</u>

Balance 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		80.000.000	100.200.000
Materielle anlægsaktiver	4	80.000.000	100.200.000
Anlægsaktiver		80.000.000	100.200.000
Andre tilgodehavender		556.428	347.260
Tilgodehavender		556.428	347.260
Omsætningsaktiver		556.428	347.260
Aktiver		80.556.428	100.547.260
Passiver			
Indskudskapital		875.000	875.000
Overført resultat		28.238.375	46.601.706
Egenkapital		29.113.375	47.476.706
Kreditinstitutter, anlægslån		51.049.533	52.709.798
Leverandører af varer og tjenesteydelser		393.520	2
Anden gæld		0	360.754
Kortfristede gældsforpligtelser		51.443.053	53.070.554
Gældsforpligtelser		51.443.053	53.070.554
Passiver		80.556.428	100.547.260
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Indskudskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	875.000	46.601.706	47.476.706
Årets resultat	0	-18.363.331	-18.363.331
Egenkapital 31. december	875.000	28.238.375	29.113.375

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har solgt ejendommen Thoravej 29 pr. 01.03.2021.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at erhverve og udleje ejendomme.

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
	1.037.786	1.132.972
	<u>1.037.786</u>	<u>1.132.972</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	62.600.484
Årets værdireguleringer	<u>-20.200.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>42.400.484</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>80.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	80.000.000	100.200.000

Noter til årsregnskabet

5 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	80.000.000	100.200.000
--	------------	-------------

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Thoravej 29 for 2020 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 2020 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

6 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 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 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 % indeksering.

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 nettorealisationsværdi, 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.