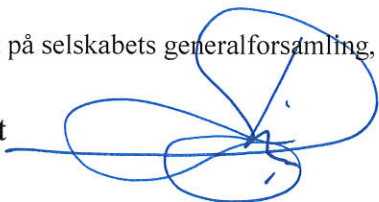


**K/S Thurøvej**  
**CVR-nr. 30247493**  
**Gydevang 39-41**  
**3450 Allerød**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/3 16

**Dirigent**



Navn: ERIK KNUDSTRUP

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Thurøvej  
Gydevang 39-41  
3450 Allerød

CVR-nr.: 30247493

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Thorkild Steen Andersen

Jakob Trolle

Charlotte Brinkmann Sørensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Thurøvej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 22.02.2016

**Bestyrelse**



Thorkild Steen Andersen



Jakob Trolle



Charlotte Brinkmann Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Thurøvej

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Thurøvej for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen og note 3, om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 46.100 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

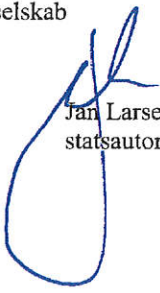
København, den 22.02.2016

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Steen Christensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

  
Jan Larsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommene, der er erhvervet 1. august 2007 og som er beliggende Grønlandsgade 1 & 3, Haslev, Thurøvej 11, Hobro, og Bygmestervej 1b, Ringe.

Der er i kommanditselskabet tegnet 480 andele fordelt på 10 kommanditister.

Alle lejemål er udlejet i 2015.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 1.217 t.kr., hvilket er en forbedring i forhold til 2014 hvor resultatet udgjorde et underskud på 1.695 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendommene og tilhørende gæld med 1.715 t.kr.

Investeringsejendommene er optaget til en vurderet dagspris på 46.300 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et gennemsnitlig afkastkrav på 8,0 % p.a. (2014: 7,0 % p.a.). Afkastprocenten er fastsat ud fra, at ejendommene ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31. december 2015 er negativ med 13.294 t.kr. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke-indbetalte hæftelse på 40.436 t.kr. Resthæftelsen overstiger hermed den negative egenkapital med 27.142 t.kr.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positivt i 2015, ligesom der i 2016 budgetteres med positivt likviditetsbidrag fra driften, som sammen med det likvide beredskab dækker årets afdrag på lån.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommene er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendommene, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommene.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendommen og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Finansielle poster omfatter renteindtægter af indeståender i pengeinstitut.

### Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger af gæld i kreditforeninger og pengeinstitut.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større reoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til dagsværdi beregnet med udgangspunkt i renteniveauet på balancedagen og de enkelte banklåns afdragsprofil.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		3.798.183	3.516.031
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.000.000)	(2.113.468)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		1.285.494	979.804
Andre eksterne omkostninger		(181.486)	(283.889)
Ejendomsomkostninger		<u>(8.952)</u>	<u>(614.494)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.893.239</b>	<b>1.483.984</b>
Andre finansielle indtægter	1	4.933	7.478
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(3.114.698)</u>	<u>(3.186.849)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.216.526)</u></b>	<b><u>(1.695.387)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.216.526)</u>	<u>(1.695.387)</u>
		<b><u>(1.216.526)</u></b>	<b><u>(1.695.387)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		46.300.000	49.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>46.300.000</b>	<b>49.300.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		24.206	19.950
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>24.206</b>	<b>19.950</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.324.206</b>	<b>49.319.950</b>
Andre tilgodehavender		106.795	326.838
Periodeafgrænsningsposter		0	37.601
<b>Tilgodehavender</b>		<b>106.795</b>	<b>364.439</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>754.780</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>106.795</b>	<b>1.119.219</b>
<b>Aktiver</b>		<b>46.431.001</b>	<b>50.439.169</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	7.564.120	7.564.120
Overført overskud eller underskud		(20.858.101)	(19.641.575)
<b>Egenkapital</b>		<u><b>(13.293.981)</b></u>	<u><b>(12.077.455)</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		41.087.760	42.373.254
Bankgæld		16.300.000	16.800.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		64.260	64.260
Anden gæld		132.500	134.375
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>57.584.520</b></u>	<u><b>59.371.889</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	500.000	500.000
Kreditinstitutter i øvrigt		821.795	2.035.522
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.791	23.000
Anden gæld		793.876	586.213
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>2.140.462</b></u>	<u><b>3.144.735</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>59.724.982</b></u>	<u><b>62.516.624</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>46.431.001</b></u>	<u><b>50.439.169</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	7.564.120	(19.641.575)	(12.077.455)
Årets resultat	0	(1.216.526)	(1.216.526)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>7.564.120</b>	<b>(20.858.101)</b>	<b>(13.293.981)</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	677	7.478
Dagsværdireguleringer	4.256	0
	<u>4.933</u>	<u>7.478</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	3.103.903	3.175.928
Øvrige finansielle omkostninger	10.795	10.921
	<u>3.114.698</u>	<u>3.186.849</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		66.474.967
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>66.474.967</u>
Dagsværdireguleringer primo		(17.174.967)
Årets dagsværdireguleringer		(3.000.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u>(20.174.967)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>46.300.000</u>

Der er i 2015 foretaget reklassifikationer af beløb i ovenstående note, således at kostprisen afspejler den faktiske kostpris, og dagsværdireguleringen, den faktiske dagsværdiregulering.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,0 % pr. 31.12.2015 (7,0 % pr. 31.12.2014). En gennemsnitlig afkastsats på 7,5% vil medføre en dagsværdi på 49.382 t.kr. og en gennemsnitlig afkastsats på 8,5% vil medføre en dagsværdi på 43.580 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

## Noter

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. Årets dagsværdiregulering udgør 3.000 t.kr. (før skat), som er indtægtsført i resultatopgørelsen.

## 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 480 kommanditanparter a 100.000 kr., svarende til 48.000.000 kr., hvoraf der er indbetalt 7.564.120 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2015 er 40.435.880 kr.

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	41.087.760	32.322.653
Bankgæld	500.000	500.000	16.300.000	12.800.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	64.260	64.260
Anden gæld	0	0	132.500	132.500
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>57.584.520</b>	<b>45.319.413</b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bank er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 46.100 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har hver kommanditist afgivet selvskyldnerkaution, begrænset til 4.036.000 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeninger er lyst hæftelser på i alt 169.500 kr. med pant i ejendommene.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 22.000.000 kr. med pant i ejendommene.

Kommanditisternes ikke-indbetalte stamkapital er tiltransporteret som sikkerhed overfor 2. prioritetsbanken med en restgæld med regnskabsmæssige værdi på 16.800.000 kr.