

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.04.2017

Dirigent

Navn: Anders Zølner

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Thurøvej
Gydevang 39-41
3450 Allerød

CVR-nr.: 30247493
Hjemsted: Allerød
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Thorkild Steen Andersen
Jakob Trolle
Charlotte Brinkmann Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 18.04.2017

Bestyrelse

Thorkild Steen Andersen

Jakob Trolle

Charlotte Brinkmann Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Thurøvej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Thurøvej for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af 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 investeringsejendomme på i alt 48.100 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet at værdien af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bedviste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 18.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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 2016.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 2.250 t.kr., hvilket er et stigning i forhold til 2015 hvor resultatet udgjorde et underskud på 2.510 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendommene med 1.800 t.kr., hvor resultat for 2015 er påvirket negativt med en nedskrivning på 3.000 t.kr.

Investeringsejendommene er optaget til en vurderet dagspris på 48.100 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et gennemsnitlig afkastkrav på 8,0 % p.a. (2015: 8,0 % p.a.). Afkastprocenten er fastsat ud fra, at ejendommene ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31. december 2016 er negativ med 7.666 t.kr. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke-indbetalte hæftelse på 40.436 t.kr. Resthæftelsen overstiger hermed den negative egenkapital med 32.770 t.kr.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positivt i 2016, ligesom der i 2017 budgetteres med positivt likviditetsbidrag fra driften, som sammen med det likvide beredskab dækker årets afdrag på lån.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som på balancedagen udgør 48.100 t.kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.200 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		3.882.996	3.798.183
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.800.000	(3.000.000)
Andre eksterne omkostninger		(195.344)	(181.486)
Ejendomsomkostninger		<u>(137.225)</u>	<u>(8.952)</u>
Driftsresultat		5.350.427	607.745
Andre finansielle indtægter	1	1.732	4.933
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(3.102.062)</u>	<u>(3.122.732)</u>
Årets resultat		<u>2.250.097</u>	<u>(2.510.054)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.250.097</u>	<u>(2.510.054)</u>
		<u>2.250.097</u>	<u>(2.510.054)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		48.100.000	46.300.000
Materielle anlægsaktiver	3	48.100.000	46.300.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		25.453	24.206
Finansielle anlægsaktiver		25.453	24.206
Anlægsaktiver		48.125.453	46.324.206
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.411.941	0
Andre tilgodehavender		101	106.795
Tilgodehavender		1.412.042	106.795
Omsætningsaktiver		1.412.042	106.795
Aktiver		49.537.495	46.431.001

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	7.564.120	7.564.120
Overført overskud eller underskud		(15.230.004)	(17.480.101)
Egenkapital		(7.665.884)	(9.915.981)
Gæld til realkreditinstitutter		36.215.603	37.709.760
Bankgæld		15.800.000	16.300.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		64.260	64.260
Anden gæld		134.375	132.500
Langfristede gældsforpligtelser	5	52.214.238	54.206.520
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.002.191	500.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		738.122	821.795
Modtagne forudbetalinger fra kunder		857.573	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.400	24.791
Anden gæld		1.360.955	793.876
Periodeafgrænsningsposter		5.900	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.989.141	2.140.462
Gældsforpligtelser		57.203.379	56.346.982
Passiver		49.537.495	46.431.001
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	7.564.120	(20.858.101)	(13.293.981)
Ændring i regnskabspraksis	0	3.378.000	3.378.000
Korrigeret egenkapital primo	7.564.120	(17.480.101)	(9.915.981)
Årets resultat	0	2.250.097	2.250.097
Egenkapital ultimo	7.564.120	(15.230.004)	(7.665.884)

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	485	677
Dagsværdireguleringer	<u>1.247</u>	<u>4.256</u>
	<u>1.732</u>	<u>4.933</u>

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	3.084.653	3.103.903
Øvrige finansielle omkostninger	<u>17.409</u>	<u>18.829</u>
	<u>3.102.062</u>	<u>3.122.732</u>

	Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>66.474.967</u>
Kostpris ultimo	<u>66.474.967</u>
Dagsværdireguleringer primo	(20.174.967)
Årets dagsværdireguleringer	<u>1.800.000</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(18.374.967)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>48.100.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 butiksejendomme på i alt 6.124 m² beliggende i Haslev, Hobro og Ringe. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 8% pr. 31.12.2016 (8% pr. 31.12.2015).

Ejendommene er 100% udlejet.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.200 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

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 2016 er 40.435.880 kr.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	1.502.191	0	36.215.603	29.683.072
Bankgæld	500.000	500.000	15.800.000	12.300.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	64.260	64.260
Anden gæld	0	0	134.375	125.000
	<u>2.002.191</u>	<u>500.000</u>	<u>52.214.238</u>	<u>42.172.332</u>

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 16.300.000 kr.

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med 1.293 t.kr., og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31.12.2015 har været 3.378 t.kr.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.