

Thorvaldsensvej 3 ApS

Strandvejen 666
2930 Klampenborg

CVR-nr. 37 25 74 78

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 12. april 2018

Philip Henin Falk-Rønne
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Thorvaldsensvej 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 12. april 2018

Direktion

Michael Gauguin Houghton-
Larsen

Thomas Hénin Falk-Rønne

Peter Knud Appel

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Thorvaldsensvej 3 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thorvaldsensvej 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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


Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover 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.

Hellerup, den 12. april 2018

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet

Thorvaldsensvej 3 ApS
Strandvejen 666
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 37 25 74 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Klampenborg

Direktion

Michael Gauguin Houghton-Larsen
Thomas Hénin Falk-Rønne
Peter Knud Appel

Revisor

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 3.822.265, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.998.551.

Ledelsen finder årets resultat som forventet. Selskabets soliditet, fremtidige indtjening og likviditet samt lånefaciliteter fra ejere er tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thorvaldsensvej 3 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

Drift af investeringsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		187.497	896
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>5.271.961</u>	<u>1.151</u>
Resultat før finansielle poster		5.459.458	2.047
Finansielle indtægter	2	1.812	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-560.807</u>	<u>-604</u>
Resultat før skat		4.900.463	1.443
Skat af årets resultat	4	<u>-1.078.198</u>	<u>-317</u>
Årets resultat		<u>3.822.265</u>	<u>1.126</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.822.265</u>	<u>1.126</u>
		<u>3.822.265</u>	<u>1.126</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>33.060.100</u>	<u>25.500</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>33.060.100</u>	<u>25.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>33.060.100</u>	<u>25.500</u>
Tilgodehavender fra lejer		1.180	69
Andre tilgodehavender		15.203	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.567</u>	<u>13</u>
Tilgodehavender		<u>29.950</u>	<u>82</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>29.950</u>	<u>82</u>
Aktiver i alt		<u><u>33.090.050</u></u>	<u><u>25.582</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		4.948.551	1.126
Egenkapital	6	4.998.551	1.176
Hensættelse til udskudt skat		1.334.119	256
Hensatte forpligtelser i alt		1.334.119	256
Gæld til realkreditinstitutter		12.393.869	12.408
Anden gæld		8.687.120	8.274
Langfristede gældsforpligtelser	7	21.080.989	20.682
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	12.395	11
Banker		3.102.364	2.912
Leverandører af varer og tjenesteydelser		619.464	40
Selskabsskat		0	61
Anden gæld		1.942.168	444
Kortfristede gældsforpligtelser		5.676.391	3.468
Gældsforpligtelser i alt		26.757.380	24.150
Passiver i alt		33.090.050	25.582
Indregning og måling af investeringsejendomme	8		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1.812</u>	<u>0</u>
	<u>1.812</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>560.807</u>	<u>604</u>
	<u>560.807</u>	<u>604</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	61
Regulering af udskudt skat	<u>1.078.198</u>	<u>256</u>
	<u>1.078.198</u>	<u>317</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	24.349.390
Tilgang i årets løb	<u>2.288.138</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>26.637.528</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	1.150.610
Årets værdireguleringer	<u>5.271.962</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>6.422.572</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>33.060.100</u></u>

Noter

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investerings ejendommen består af 5 lejemål på Frederiksberg. Investerings ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Investerings ejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2017 hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene for det kommende år. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investerings ejendommene.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejerreserve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investerings ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investerings ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2017 er der taget udgangspunkt i Colliers seneste MarkedsPULS rapport for 4. kvartal 2017. Afkastkrav er med udgangspunkt heri fastsat i niveau 5,5%.

Dagsværdien på selskabets investerings ejendomme er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast og ejendommens beskaffenhed. En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investerings ejendommene opgøres til henholdsvis t.DKK 34.634 og t.DKK 31.623.

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	1.126.286	1.176.286
Årets resultat	0	3.822.265	3.822.265
Egenkapital 31. december 2017	50.000	4.948.551	4.998.551

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.419	12.406.264	12.395	10.634.693
Anden gæld	8.274	8.687.120	0	0
	20.693	21.093.384	12.395	10.634.693

8 Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig

9 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HLFER Ejendomsinvest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 12.406, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.DKK 33.060.