

# Eiler Thomsen Ejendomme ApS

Ivar Lundgaards Vej 25, 7500 Holstebro

CVR-nr. 18 49 79 05

## Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2016..

---

Vibeke Thomsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Eiler Thomsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24. november 2016

### **Direktion**

Eiler Thomsen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Eiler Thomsen Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Eiler Thomsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Holstebro, den 24. november 2016

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Tage Hjortkjær  
statsautoriseret revisor

Henrik Holm  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Eiler Thomsen Ejendomme ApS Ivar Lundgaards Vej 25 7500 Holstebro
	Telefon: 97414188 Telefax: 97402280
	CVR-nr.: 18 49 79 05 Stiftet: 27. februar 1995 Hjemsted: Holstebro Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 21. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Eiler Thomsen, direktør
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	Eiler Thomsen Holding A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom til beboelse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets lejeindtægter udgør 2.318 t.kr. mod 2.190 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 1.111 t.kr. mod 879 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 25.679 t.kr., mod 25.546 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 133 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 11.228 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 43,7 % af de samlede aktiver på 25.679 t.kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Eiler Thomsen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Selskabet er tilknyttet virksomhed i Eiler Thomsen Holding A/S og indgår i koncernregnskabet for dette selskab.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter er periodiseret således, at de vedrører regnskabsperioden.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Udlejningsejendom og installationer	10-25 år
Inventar	3 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Eiler Thomsen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

#### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

#### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

#### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Lejeindtægter	2.318.300	2.189.943
Andre eksterne omkostninger	-526.318	-638.271
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.791.982</b>	<b>1.551.672</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-71.991	-71.377
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.719.991</b>	<b>1.480.295</b>
Finansielle indtægter	0	1.067
1 Finansielle omkostninger	-296.174	-331.873
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.423.817</b>	<b>1.149.489</b>
Skat af årets resultat	-313.231	-270.225
<b>Årets resultat</b>	<b>1.110.586</b>	<b>879.264</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	800.000	800.000
Overføres til overført resultat	310.586	79.264
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.110.586</b>	<b>879.264</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Udlejningsejendom og installationer	25.276.699	25.328.497
2	Inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.276.699</u>	<u>25.328.497</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.276.699</u></b>	<b><u>25.328.497</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>402.528</u>	<u>217.069</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>402.528</u></b>	<b><u>217.069</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.679.227</u></b>	<b><u>25.545.566</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Anpartskapital	200.000	200.000
4 Reserve for opskrivninger	8.970.000	8.970.000
5 Overført resultat	1.258.199	947.613
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	800.000	800.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.228.199</u></b>	<b><u>10.917.613</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.623.596	2.623.073
Andre hensatte forpligtelser	28.101	46.437
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.651.697</u></b>	<b><u>2.669.510</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitut	3.652.754	3.992.306
8 Deposita	456.542	452.742
9 Gæld til tilknyttet virksomhed	6.948.150	6.815.749
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.057.446</u>	<u>11.260.797</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	345.000	332.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.700	19.750
Selskabsskat	312.708	269.992
Anden gæld	81.477	75.904
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>741.885</u>	<u>697.646</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.799.331</u></b>	<b><u>11.958.443</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>25.679.227</u></b>	<b><u>25.545.566</u></b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**11 Eventualposter**

**Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Årets resultat	1.110.586	879.264
12 Reguleringer	681.396	672.408
13 Ændring i driftskapital	-29.813	-99.347
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.762.169	1.452.325
Renteindbetalinger og lignende	0	1.067
Renteudbetalinger og lignende	-296.174	-331.873
Pengestrøm fra ordinær drift	1.465.995	1.121.519
Betalt selskabsskat	-269.992	-255.217
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>1.196.003</b>	<b>866.302</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-20.193	-12.595
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-20.193</b>	<b>-12.595</b>
Afdrag på langfristet gæld	-190.351	-336.927
Betalt udbytte	-800.000	-800.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-990.351</b>	<b>-1.136.927</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>185.459</b>	<b>-283.220</b>
Likvider 1. juli	217.069	500.289
<b>Likvider 30. juni</b>	<b>402.528</b>	<b>217.069</b>
 <b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	402.528	217.069
<b>Likvider 30. juni</b>	<b>402.528</b>	<b>217.069</b>

**Noter**


---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttet virksomhed	132.401	140.819
Andre renteomkostninger	163.773	191.054
	<u>296.174</u>	<u>331.873</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b><u>Udlejnings- ejendom og installationer</u></b>	<b><u>Inventar</u></b>
Kostpris 1. juli	14.651.446	62.500
Tilgang	20.193	0
Afgang	-28.014	0
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>14.643.625</u></b>	<b><u>62.500</u></b>
Opskrivninger 1. juli	11.500.000	0
<b>Opskrivninger 30. juni</b>	<b><u>11.500.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Afskrivninger 1. juli	822.949	62.500
Årets afskrivninger	62.029	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-18.052	0
<b>Afskrivninger 30. juni</b>	<b><u>866.926</u></b>	<b><u>62.500</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>25.276.699</u></b>	<b><u>0</u></b>
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	<u>11.500.000</u>	
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>29.000.000</u>	

**Noter**


---

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. juli	200.000	200.000
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
<p>Anpartskapitalen udgør 200.000 kr. fordelt i anparter a 100 kr. og multipla heraf. Anpartskapitalen er fordelt på nominel 1.000 kr. A-anparter og nominel 199.000 kr. B-anparter.</p>		
	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. juli	8.970.000	3.510.000
Årets opskrivning	0	5.460.000
	<b>8.970.000</b>	<b>8.970.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli	947.613	868.349
Årets overførte resultat	310.586	79.264
	<b>1.258.199</b>	<b>947.613</b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. juli	800.000	800.000
Udbetalt udbytte	-800.000	-800.000
Udbytte for regnskabsåret	800.000	800.000
	<b>800.000</b>	<b>800.000</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitut</b>		
Gæld til realkreditinstitut i alt	3.997.754	4.324.306
Heraf forfalder inden for 1 år	-345.000	-332.000
	<b>3.652.754</b>	<b>3.992.306</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.200.000	2.600.000



**Noter**


---

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>8. Deposita</b>		
Huslejedeposita	456.542	452.742
	<u>456.542</u>	<u>452.742</u>
<b>9. Gæld til tilknyttet virksomhed</b>		
<b>Gæld til tilknyttet virksomhed</b>	<u>6.948.150</u>	<u>6.815.749</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.948.150</u>	<u>6.815.749</u>
<b>10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.998 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendom og installationer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 25.277 t.kr.		
<b>11. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Eiler Thomsen Holding A/S, CVR-nr. 18178494 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		
De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.		
	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>12. Reguleringer</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	71.991	71.377
Finansielle indtægter	0	-1.067
Finansielle omkostninger	296.174	331.873
Skat af årets resultat	<u>313.231</u>	<u>270.225</u>
	<u>681.396</u>	<u>672.408</u>

**Noter**

---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>13. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i andre hensættelser til forpligtelser	-18.336	1.701
Ændring i anden gæld	-11.477	-101.048
	<u><b>-29.813</b></u>	<u><b>-99.347</b></u>