

# **Thor Invest Holding A/S**

**Tungelund Bakker 7, 8881 Thorsø**

**CVR-nr. 21 06 76 79**

## **Årsrapport**

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. oktober 2016.

---

Svend Aage Laursen  
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	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Thor Invest Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsø, den 29. september 2016

### **Direktion**

Svend Aage Laursen

### **Bestyrelse**

Tommy Brask Knudsen

Kirsten Tjener Laygardt

Svend Aage Laursen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Thor Invest Holding A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Thor Invest Holding A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Randers SØ, den 29. september 2016

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Thor Invest Holding A/S Tungelund Bakker 7 8881 Thorsø
	CVR-nr.: 21 06 76 79
	Stiftet: 3. juli 1998
	Hjemsted: Favrskov
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Tommy Brask Knudsen Kirsten Tjener Laygardt Svend Aage Laursen
<b>Direktion</b>	Svend Aage Laursen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at være holdingselskab for selskaber, der driver handel og investering samt i øvrigt at drive handel og investering.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.332 t.kr. mod 1.435 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 347 t.kr. mod 689 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Thor Invest Holding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat.

### **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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til kostpris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Egenkapital - udbytte**

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

#### **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 Thor Invest Holding A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter - renteswaps - vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.331.597</b>	<b>1.434.583</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-603.632	-367.036
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>727.965</b>	<b>1.067.547</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	91.557	47.152
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	34.726	25.208
Andre finansielle indtægter	0	152.650
1 Øvrige finansielle omkostninger	-434.583	-408.544
<b>Resultat før skat</b>	<b>419.665</b>	<b>884.013</b>
Skat af årets resultat	-72.348	-194.815
<b>Årets resultat</b>	<b>347.317</b>	<b>689.198</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	91.557	47.152
Overføres til overført resultat	255.760	642.046
<b>Disponeret i alt</b>	<b>347.317</b>	<b>689.198</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	34.480.000	34.375.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.480.000</u>	<u>34.375.000</u>
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	6.540.873	6.449.316
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.494.800	2.494.800
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.035.673</u>	<u>8.944.116</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>43.515.673</u></b>	<b><u>43.319.116</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.767	105.987
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	812.457	2.578.968
Andre tilgodehavender	27.838	51.809
Periodeafgrænsningsposter	52.036	46.758
Tilgodehavender i alt	<u>902.098</u>	<u>2.783.522</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>902.098</u></b>	<b><u>2.783.522</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>44.417.771</u></b>	<b><u>46.102.638</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	600.000	600.000
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.140.873	5.049.316
6 Overført resultat	20.157.255	19.901.495
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>25.898.128</u></b>	<b><u>25.550.811</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.282.182	4.218.872
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.282.182</u></b>	<b><u>4.218.872</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	9.953.803	10.622.503
7 Deposita	441.915	453.632
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.395.718</u>	<u>11.076.135</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	600.000	525.000
Gæld til pengeinstitutter	1.047.817	802.636
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.815	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.228.989
Selskabsskat	9.038	221.818
Anden gæld	2.124.073	1.478.377
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.841.743</u>	<u>5.256.820</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.237.461</u></b>	<b><u>16.332.955</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>44.417.771</u></b>	<b><u>46.102.638</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		
<b>10 Nærtstående parter</b>		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	50.431	14.194
Andre finansielle omkostninger	384.152	394.350
	<b>434.583</b>	<b>408.544</b>
	30/6 2016	30/6 2015
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2015	19.557.979	19.433.832
Tilgang i årets løb	91.593	124.147
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b>19.649.572</b>	<b>19.557.979</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	14.817.021	14.916.168
Årets regulering til dagsværdi	13.407	-99.147
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2016</b>	<b>14.830.428</b>	<b>14.817.021</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>34.480.000</b>	<b>34.375.000</b>

Ved opgørelse af dagsværdien for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene og korrigeret for erfaringsmæssigt forventet tomgangsleje. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Der korrigeres desuden for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. for en passende periode. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

### Investeringsejendomme

Nedenstående oversigt viser sammensætningen af selskabets ejendomme.

	Afkast%	Kostpris kr.	Dagsværdi kr.	Regulering kr.
Skolegade 33, Aarhus	4,25	9.332.468	25.000.000	15.667.532
Banealle 1, Thorsø	6,5	2.319.335	2.870.000	550.665
Jernbanegade 2, Thorsø	6,5	3.149.048	3.710.000	560.952
Frisholtvej 27-29, Thorsø	6,5	2.000.143	1.290.000	-710.143
Fabriksvej 6, Thorsø	7,0	2.848.578	1.610.000	-1.238.578

## Noter

	30/6 2016	30/6 2015
<b>3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. juli 2015	1.400.000	1.400.000
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.400.000</b>
Opskrivninger 1. juli 2015	5.049.316	5.002.164
Årets resultat efter skat	91.557	47.152
<b>Opskrivninger 30. juni 2016</b>	<b>5.140.873</b>	<b>5.049.316</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>6.540.873</b>	<b>6.449.316</b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Superkøb Thorsø A/S	Favrskov	100 %
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	600.000	600.000
	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>
Aktiekapitalen består af 600 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
<b>5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2015	5.049.316	5.002.164
Resultatandel	91.557	47.152
	<b>5.140.873</b>	<b>5.049.316</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2015	19.901.495	19.259.449
Årets overførte overskud eller underskud	255.760	642.046
	<b>20.157.255</b>	<b>19.901.495</b>



## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	600.000	7.500.000	10.553.803	11.147.503
Deposita	0	499.057	441.915	453.632
	<u>600.000</u>	<u>7.999.057</u>	<u>10.995.718</u>	<u>11.601.135</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.554 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 34.480 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.920 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TG Biler A/S, CVR-nr. 27520057 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

### 10. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

TG Biler A/S

KITL Holding ApS