

# Thorn Ejendomme ApS

Roskildevej 506, 4100 Ringsted  
CVR-nr. 25 28 15 78

## Årsrapport for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.10.16

Jens Thorn  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Thorn Ejendomme ApS  
Jens Thorn  
Roskildevej 506  
4100 Ringsted  
Hjemsted: Ringsted  
CVR-nr.: 25 28 15 78  
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

---

**Direktion**

---

Jens Thorn

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

---

**Modervirksomhed**

---

Thorn Holding ApS, Ringsted

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 for Thorn Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Ringsted, den 30. september 2016

**Direktionen**

Jens Thorn

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Thorn Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thorn Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 30. september 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Øhauge Pedersen

Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme.

.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.15 - 30.04.16 udviser et resultat på DKK -7.274 mod DKK -96.244 for tiden 01.05.14 - 30.04.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 423.817.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-51.124</b>	<b>-109.445</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-323.591
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	280.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-51.124</b>	<b>-153.036</b>
1	Andre finansielle indtægter	33.253	13.548
	Andre finansielle omkostninger	-360	-12.861
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>32.893</b>	<b>687</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-18.231</b>	<b>-152.349</b>
2	Skat af årets resultat	10.957	56.105
	<b>Årets resultat</b>	<b>-7.274</b>	<b>-96.244</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	940.000	500.000
	Overført resultat	-947.274	-596.244
	<b>I alt</b>	<b>-7.274</b>	<b>-96.244</b>

<b>AKTIVER</b>		30.04.16	30.04.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	946.670	946.670
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>946.670</b>	<b>946.670</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>946.670</b>	<b>946.670</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	931.398	464.955
	Andre tilgodehavender	2.709	1.207.165
	Periodeafgrænsningsposter	13.143	5.775
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>947.250</b>	<b>1.677.895</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>33.096</b>	<b>11.377</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>980.346</b>	<b>1.689.272</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.927.016</b>	<b>2.635.942</b>



<b>PASSIVER</b>		30.04.16	30.04.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	298.817	1.246.091
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>423.817</b>	<b>1.371.091</b>
	Hensættelser til udskudt skat	156.644	160.575
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>156.644</b>	<b>160.575</b>
	Selskabsskat	0	173.622
	Anden gæld	406.555	430.654
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	940.000	500.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.346.555</b>	<b>1.104.276</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.346.555</b>	<b>1.104.276</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.927.016</b>	<b>2.635.942</b>

6 Eventualforpligtelser

5 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Investeringsejendomme		0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

---

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	33.253	13.548
<b>2. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	0	173.622
Årets udskudte skat	-3.931	-229.727
Regulering af tidligere års skat	-7.026	0
I alt	-10.957	-56.105

---

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.04.15	1.119.336
Kostpris pr. 30.04.16	1.119.336
Opskrivninger i året	280.000
Opskrivninger pr. 30.04.16	280.000
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.15	452.666
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.16	452.666
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.16	946.670

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.14 - 30.04.15</i>		
Saldo pr. 01.05.14	125.000	1.842.335
Forslag til resultatdisponering	0	-596.244
Saldo pr. 30.04.15	125.000	1.246.091
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.15 - 30.04.16</i>		
Saldo pr. 01.05.15	125.000	1.246.091
Forslag til resultatdisponering	0	-947.274
Saldo pr. 30.04.16	125.000	298.817

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

## **5. Sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## **6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.