

## **Thomsen Ejendomme, Silkeborg A/S**

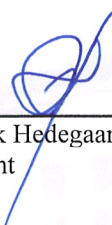
Navervej 4  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 26 10 91 24

---

### **Årsrapport for regnskabsåret 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. april 2016

  
\_\_\_\_\_  
Henrik Hedegaard Lyhne  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-15

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 for Thomsen Ejendomme, Silkeborg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 1. april 2016

## Direktion

Henrik Mølbach Thomsen

## Bestyrelse

Henrik Hedegaard Lyhne  
formand

Hans Peter Mølbach Thomsen

Henrik Mølbach Thomsen

# Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Thomsen Ejendomme, Silkeborg A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Thomsen Ejendomme, Silkeborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen, der udarbejdes efter årsregnskabsloven, og afgivet udtalelse herom.

### 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors påtegning

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

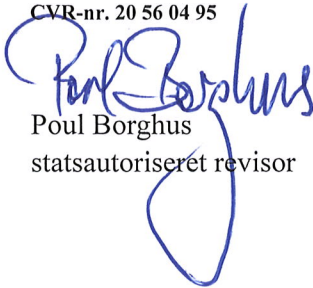
Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen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

Silkeborg, den 1. april 2016

### REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95



Poul Borghus  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Thomsen Ejendomme, Silkeborg A/S Navervej 4 8600 Silkeborg  CVR-nr.: 26 10 91 24 Stiftet: 28. juni 2001 Hjemstedskommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Hedegaard Lyhne (formand) Hans Peter Mølbach Thomsen Henrik Mølbach Thomsen
<b>Direktion</b>	Henrik Mølbach Thomsen
<b>Revision</b>	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Søndergade 25 8600 Silkeborg

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til søsterselskabet Globus Biler A/S.

## Usædvanlige forhold

Som anført og beskrevet under anvendt regnskabspraksis, har selskabet ændret regnskabsprincip vedrørende værdiansættelse af ejendommen. Ændringen af regnskabspraksis skyldes, at ejendommen er domicilejendom i koncernen, og moderselskabet kan derfor ikke anvende værdiansættelsesprincippet dagsværdi på ejendommen.

Praksisændringerne er indregnet i sammenligningstallene.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en reduktion af årets resultat med kr. 223.671. Balancesummen reduceres med kr. 399.411, og egenkapitalen reduceres med kr. 223.671.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets løbende drift svarer til det forventede, og årets resultat anses derfor for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

# Resultatopgørelse

Note	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
	1.258.707	1.326.769
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	
1	Personaleomkostninger <u>927</u>	-1.030
	<b>INDTJENINGSBIDRAG</b>	<u>1.259.634</u>
	Af- og nedskrivninger <u>-399.411</u>	<u>-453.742</u>
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<u>860.223</u>
2	Finansielle indtægter	483.675
3	Finansielle omkostninger <u>-763.327</u>	626.464
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<u>-754.309</u>
	Skat af årets resultat <u>-63.405</u>	<u>-131.727</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>517.166</u></u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overført resultat <u>517.166</u>	612.426
	<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>517.166</u></u>



# Balance

Note	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	13.425.589	13.825.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>13.425.589</u>	<u>13.825.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>13.425.589</u>	<u>13.825.000</u>
<b>Varebeholdninger</b>	<u>30.000</u>	<u>56.400</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.732	5.732
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	7.734.621	6.712.172
Periodeafgrænsningsposter	51.083	0
<b>Tilgodehavender</b>	<u>7.791.436</u>	<u>6.717.904</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>88</u>	<u>1.200</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>7.821.524</u>	<u>6.775.504</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>21.247.113</u>	<u>20.600.504</u>

# Balance

Note	2015	2014
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Aktiekapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	3.645.336	3.575.234
Overført resultat	1.706.241	867.147
4 <b>EGENKAPITAL</b>	<u>5.851.577</u>	<u>4.942.381</u>
Hensættelser til udskudt skat	2.064.718	2.229.282
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<u>2.064.718</u>	<u>2.229.282</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter	10.637.669	10.605.336
6 Andre langfristede gældsforpligtelser	1.462.225	1.883.047
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>12.099.894</u>	<u>12.488.383</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	697.884	710.784
Leverandører af varer og tjenesteydelser	118.198	32.427
Skyldig selskabsskat	256.761	90.283
Anden gæld	158.082	106.964
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>1.230.925</u>	<u>940.458</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>13.330.819</u>	<u>13.428.841</u>
<b>PASSIVER</b>	<u>21.247.113</u>	<u>20.600.504</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		
9 Ejerforhold		

# Noter

Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Andre udgifter til social sikring	-927	1.030
	<u>-927</u>	<u>1.030</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	483.675	626.464
	<u>483.675</u>	<u>626.464</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	763.327	754.309
	<u>763.327</u>	<u>754.309</u>
<b>4 Egenkapital</b>		
<i>Aktiekapital</i>		
Selskabskapital	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<i>Reserve for opskrivninger</i>		
Henlagt til reserve for opskrivninger primo	3.575.234	0
Henlagt til reserve for opskrivning 31. december 2013		4.677.049
Årets regulering af reserve for opskrivning	70.102	-1.101.815
	<u>3.645.336</u>	<u>3.575.234</u>
Overført overskud primo	867.147	4.844.689
Korrektion af opskrivning 31. december 2013	0	-4.677.048
Korrektion vedrørende kursregulering af prioritetsgæld	0	113.014
Regulering af udskudt skat vedrørende andre poster	0	-27.688
Regulering af dagsværdi, renteswap	321.928	1.754
Overført årets resultat	517.166	612.426
	<u>1.706.241</u>	<u>867.147</u>
Selskabets aktiekapital består af 1 aktie á nominelt kr. 500.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Aktierne er ikke klasseopdelt.		
<b>5 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	10.637.669	10.605.336
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	0	0
<i>Langfristet del</i>	<u>10.637.669</u>	<u>10.605.336</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>10.637.669</u>	<u>10.605.336</u>

# Noter

Note	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>6 Andre langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	1.462.225	1.883.047
<i>Langfristet del</i>	<u>1.462.225</u>	<u>1.883.047</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u><u>1.462.225</u></u>	<u><u>1.883.047</u></u>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 10.637.669, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 13.425.589.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 1.200.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør kr. 13.425.589. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til Sydbank A/S.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter har selskabet udstedt virksomhedspant i debitorer, varelager og driftsmateriel på i alt kr. 1.000.000. Det pantsatte har en værdi af kr. 35.732.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for moderselskabet HELI Holding ApS samt for søsterselskabet Globus Biler A/S. Kautionerne er selvskyldnerkautioner for moderselskabets og søsterselskabets gældsforpligtelser til Sydbank A/S.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

## 9 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

HELI Holding ApS, Åhave Allé 3, 8600 Silkeborg.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

## **Ændring af anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har ændret regnskabsprincip vedrørende værdiansættelse af ejendommen. Ændringen af regnskabspraksis skyldes, at ejendommen er domicilejendom i koncernen, og moderselskabet kan derfor ikke anvende værdiansættelsesprincippet dagsværdi på ejendommen.

Praksisændringerne er indregnet i sammenligningstallene.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en reduktion af årets resultat med kr. 223.671. Balancesummen reduceres med kr. 399.411, og egenkapitalen reduceres med kr. 223.671.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

## **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

# Anvendt regnskabspraksis

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes og måles i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Dagsværdier for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedskurser samt anerkendte værdiansættelsesmetoder. Ændringer i den del af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i værdien af det sikrede, indregnes i egenkapitalen. Når den sikrede transaktion realiseres, overføres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra egenkapitalen og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, samt sociale omkostninger og pension m.v. til selskabets personale. I posten er fratrukket eventuelle modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Skat af årets resultat (fortsat)

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	40 år	0 %
Installationer	25 år	0 %

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### *Nedskrivning på anlægsaktiver*

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelsen, 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 nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet og aktivgruppen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.