

TH Ejendom A/S
Selsøvej 21, 2665 Vallensbæk Strand

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 26 23 52 94

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2016.

Morten W. Vandborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for TH Ejendom 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk Strand, den 4. maj 2016

Direktion

Jørgen Thøgersen

Bestyrelse

Lene Thøgersen

Jørgen Thøgersen

Henrik Synnest

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til aktionæren i TH Ejendom A/S

Vi har revideret årsregnskabet for TH Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 påtegning på årsregnskabet

Konklusion

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

København, den 4. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Per Kold Anker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

TH Ejendom A/S
Selsøvej 21
2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr.: 26 23 52 94
Stiftet: 13. september 2001
Hjemsted: Vallensbæk Strand
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
14. regnskabsår

Bestyrelse

Lene Thøgersen
Jørgen Thøgersen
Henrik Synnest

Direktion

Jørgen Thøgersen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Modervirksomhed

B.N.T. Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TH Ejendom 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, 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 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Opskrivninger korrigeret for udskudt skat bindes direkte på selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	4.410 t.kr.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 TH Ejendom A/S 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	839.999	839.999
Andre eksterne omkostninger	-167.501	-188.121
Bruttoresultat	672.498	651.878
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-301.778	-301.778
Resultat før finansielle poster	370.720	350.100
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	813
Andre finansielle indtægter	141	311
2 Øvrige finansielle omkostninger	-398.239	-264.592
Resultat før skat	-27.378	86.632
3 Skat af årets resultat	-25.336	-60.321
Årets resultat	-52.714	26.311
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	26.311
Disponeret fra overført resultat	-52.714	0
Disponeret i alt	-52.714	26.311

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4 Grunde og bygninger		16.455.426	16.757.204
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>16.455.426</u>	<u>16.757.204</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.455.426</u>	<u>16.757.204</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende selskabsskat		5.664	3.679
Periodeafgrænsningsposter		<u>73.520</u>	<u>18.813</u>
Tilgodehavender i alt		<u>79.184</u>	<u>22.492</u>
Likvide beholdninger		<u>140.392</u>	<u>141.132</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>219.576</u>	<u>163.624</u>
Aktiver i alt		<u>16.675.002</u>	<u>16.920.828</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Reserve for opskrivninger	5.024.779	4.445.000
7	Overført resultat	2.533.177	3.165.670
	Egenkapital i alt	<u>8.057.956</u>	<u>8.110.670</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.962.000	1.931.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.962.000</u>	<u>1.931.000</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	5.101.383	5.450.577
	Deposita	826.097	826.097
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.927.480</u>	<u>6.276.674</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	600.000	465.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	16.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	35.007	37.559
	Anden gæld	81.559	83.925
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>727.566</u>	<u>602.484</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.655.046</u>	<u>6.879.158</u>
	 Passiver i alt	 <u>16.675.002</u>	 <u>16.920.828</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Erhverve, administrere og udleje fast ejendom.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.127	1.094
Andre finansielle omkostninger	<u>397.112</u>	<u>263.498</u>
	<u>398.239</u>	<u>264.592</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-5.664	-3.679
Årets regulering af udskudt skat	<u>31.000</u>	<u>64.000</u>
	<u>25.336</u>	<u>60.321</u>

4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo	13.056.806
Kostpris ultimo	<u>13.056.806</u>
Opskrivninger primo	6.442.024
Opskrivninger ultimo	<u>6.442.024</u>
Afskrivninger primo	2.741.626
Årets afskrivninger	<u>301.778</u>
Afskrivninger ultimo	<u>3.043.404</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.455.426</u>

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af 5.000 aktier a 100 kr.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	6.442.024	6.442.024
Udskudt skat af reserve for opskrivninger primo	-1.997.024	-1.803.765
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	579.779	-193.259
	<u>5.024.779</u>	<u>4.445.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	3.165.670	2.946.100
Årets overførte overskud eller underskud	-52.714	26.311
Overført fra reserve for opskrivninger	-579.779	193.259
	<u>2.533.177</u>	<u>3.165.670</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.701.383	5.915.577
Heraf forfalder inden for 1 år	-600.000	-465.000
	<u>5.101.383</u>	<u>5.450.577</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.700.000</u>	<u>3.510.000</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.701 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.455 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
10. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har kautioneret for A/S Bjerregaard Niensens banklån. A/S Bjerregaard Niensens bankgæld udgør pr. 31. december 2015 i alt 0 t.kr.		

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B.N.T. Holding ApS, CVR-nr. 73472814 som administrationselskab 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 virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.