

# **Thor Ejendomme ApS**

**Tungelund Bakker 7, 8881 Thorsø**

**CVR-nr. 27 97 97 42**

## **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	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Thor 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 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.

Thorsø, den 29. september 2016

### **Direktion**

Svend Aage Laursen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Thor Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Thor Ejendomme ApS 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 Ejendomme ApS Tungelund Bakker 7 8881 Thorsø
	CVR-nr.: 27 97 97 42
	Stiftet: 28. juli 2004
	Hjemsted: Favrskov
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Svend Aage Laursen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.479 t.kr. mod 1.098 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 193 t.kr. mod 2 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 Ejendomme ApS 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 omkostninger til administration.

### **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.

### 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 Ejendomme ApS forholdsmæssigt 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.

### Gældsforpligtelser

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

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>1.478.902</b>	<b>1.098.326</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-710.109	-485.754
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>768.793</b>	<b>612.572</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	26.849
Øvrige finansielle omkostninger	-520.705	-636.039
<b>Resultat før skat</b>	<b>248.088</b>	<b>3.382</b>
Skat af årets resultat	-54.959	-886
<b>Årets resultat</b>	<b>193.129</b>	<b>2.496</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	193.129	2.496
<b>Disponeret i alt</b>	<b>193.129</b>	<b>2.496</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>31.630.000</u>	<u>31.970.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.630.000</u>	<u>31.970.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.630.000</u></b>	<b><u>31.970.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47.898	24.919
	Periodeafgrænsningsposter	<u>22.669</u>	<u>20.718</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>70.567</u>	<u>45.637</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>70.567</u></b>	<b><u>45.637</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>31.700.567</u></b>	<b><u>32.015.637</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	130.000	130.000
3 Overført resultat	4.024.302	3.831.173
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.154.302</b>	<b>3.961.173</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.245.938	1.247.532
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.245.938</b>	<b>1.247.532</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	16.312.248	17.028.514
4 Gæld til pengeinstitutter	6.289.242	6.289.242
4 Forudbetalinger og deposita	500.628	445.002
Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.102.118	23.762.758
Kortfristet del af langfristet gæld	700.000	660.000
Gæld til pengeinstitutter	1.253.781	684.441
Gæld til tilknyttede virksomheder	79.365	971.436
Selskabsskat	56.553	34.323
Anden gæld	1.108.510	693.974
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.198.209	3.044.174
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.300.327</b>	<b>26.806.932</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>31.700.567</b>	<b>32.015.637</b>

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6 **Eventualposter**

**Noter**

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2015	29.054.170	28.058.878
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>995.292</u>
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b><u>29.054.170</u></b>	<b><u>29.054.170</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	2.915.830	3.241.122
Årets regulering til dagsværdi	<u>-340.000</u>	<u>-325.292</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2016</b>	<b><u>2.575.830</u></b>	<b><u>2.915.830</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>31.630.000</u></b>	<b><u>31.970.000</u></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.
Jægergårdsgade 112, Aarhus	4,25	8.507.345	10.980.000	2.472.655
Søndergade 35, Struer	5,5	15.648.836	13.820.000	-1.828.837
Lucernevej 8A, Aarhus	5,75	1.915.176	1.740.000	-175.176
Møllevangs Alle 120, Aarhus	5,75	2.982.813	5.090.000	2.107.187

**2. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital 1. juli 2015	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
	<b><u>130.000</u></b>	<b><u>130.000</u></b>

**3. Overført resultat**

Overført resultat 1. juli 2015	3.831.173	3.828.677
Årets overførte overskud eller underskud	<u>193.129</u>	<u>2.496</u>
	<b><u>4.024.302</u></b>	<b><u>3.831.173</u></b>

**Noter****4. 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	700.000	12.700	17.012.247	17.688.513
Gæld til pengeinstitutter	0	6.289.242	6.289.242	6.289.242
Forudbetalinger og deposita	0	500.628	500.628	445.002
	<u>700.000</u>	<u>6.802.570</u>	<u>23.802.117</u>	<u>24.422.757</u>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.012 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 31.630 t.kr.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Møllevangs Allé 120, Århus er der givet sikkerhed på 68 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 5.090 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.410 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

**6. 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.