

# **Thuja Ejendomme A/S**

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2015  
(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11/3 2016

---

Niels Jørgen Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Thuja Ejendomme A/S  
Thujavej 43  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 28 98 05 23  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 19. august 2005  
Hjemsted: Odense

### Bestyrelse

Peter Hansen, formand  
Niels Jørgen Andersen  
Jimmy Andersen  
Thomas Bøggild Lyngbye

### Direktion

Thomas Bøggild Lyngbye

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Thuja Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. februar 2016

### **Direktion**

Thomas Bøggild Lyngbye

### **Bestyrelse**

Peter Hansen  
formand

Niels Jørgen Andersen

Jimmy Andersen

Thomas Bøggild Lyngbye

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Til kapitalejerne i Thuja Ejendomme A/S***

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thuja Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 1. februar 2016

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 9.581.587, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 16.542.712.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thuja Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendomsdrift samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Vedligeholdelse vedrørende investeringsejendomme**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på lejere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

#### ***Udviklingsprojekter, patenter og licenser***

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er indregnet i balancen, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives lineært efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 5 år og overstiger ikke 20 år.

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 5 år.

### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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”.

Investeringsjendomme 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 investeringsjendommens brugstid.

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

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte be-givenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsaktiver".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.097.100</b>	<b>-1.208</b>
Personaleomkostninger		-15.000	-15.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-2.812.500</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.082.100</b>	<b>-2.828.708</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>6.652.229</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>8.734.329</b>	<b>-2.828.708</b>
Finansielle indtægter		409.370	0
Finansielle omkostninger		<u>-2.059.272</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.084.427</b>	<b>-2.828.708</b>
Skat af årets resultat	2	<u>2.497.160</u>	<u>-3.013.409</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>9.581.587</u></b>	<b><u>-5.842.117</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>9.581.587</u>	<u>-5.842.117</u>
		<b><u>9.581.587</u></b>	<b><u>-5.842.117</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Erhvervede patenter		0	0
Udviklingsprojekter under udførelse		0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Investeringsejendomme		81.821.390	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>81.821.390</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>81.821.390</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.744	0
Andre tilgodehavender		129.216	0
Udskudt skatteaktiv		2.497.160	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.687.120</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.334.268</u>	<u>27</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>5.021.388</u>	<u>27</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>86.842.778</u>	<u>27</u>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		5.000.000	14.966.561
Overført resultat		<u>11.542.712</u>	<u>-15.970.073</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5</b>	<b><u>16.542.712</u></b>	<b><u>-1.003.512</u></b>
Ansvarlig lånekapital		6.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		<u>60.331.225</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>66.331.225</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	475.637	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	920.837
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	35.455
Anden gæld		1.128.585	47.247
Deposita		<u>2.364.619</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.968.841</u></b>	<b><u>1.003.539</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>70.300.066</u></b>	<b><u>1.003.539</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>86.842.778</u></b>	<b><u>27</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>3.351.799</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<b><u>3.351.799</u></b>	<b><u>0</u></b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>3.300.430</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<b><u>3.300.430</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b><u>6.652.229</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-2.497.160</u>	<u>3.013.409</u>
	<b><u>-2.497.160</u></b>	<b><u>3.013.409</u></b>
<b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
	Erhvervede	Udviklingspro
	patenter	jekter under
		udførelse
Kostpris 1. januar	<u>7.500.000</u>	<u>1.875.000</u>
Kostpris 31. december	<u>7.500.000</u>	<u>1.875.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	<u>7.500.000</u>	<u>1.875.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>7.500.000</u>	<u>1.875.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	<u>78.469.591</u>
Kostpris 31. december	<u>78.469.591</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	<u>3.351.799</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>3.351.799</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>81.821.390</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>5,14</u>	<u>5,64</u>	<u>6,14</u>
Dagsværdi	<u>87.187.351</u>	<u>81.821.390</u>	<u>72.992.805</u>
Ændring i dagsværdi	<u>5.365.961</u>	<u>0</u>	<u>-8.828.585</u>



## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	14.966.561	-15.970.074	-1.003.513
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	0	1.964.638	1.964.638
Korrigeret egenkapital pr. 1. januar	14.966.561	-14.005.436	961.125
Kontant kapitalforhøjelse	4.000.000	2.000.000	6.000.000
Kapitalnedsættelse	-13.966.561	13.966.561	0
Årets resultat	0	9.581.587	9.581.587
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>5.000.000</b>	<b>11.542.712</b>	<b>16.542.712</b>

Selskabskapitalen består af 5.000 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Selskabskapital 1. januar	14.966.561	14.966.561	14.966.561	14.966.561	14.966.561
Tilgang i året	4.000.000	0	0	0	0
Afgang i året	-13.966.561	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>5.000.000</b>	<b>14.966.561</b>	<b>14.966.561</b>	<b>14.966.561</b>	<b>14.966.561</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	0	6.000.000	0	1.285.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>60.806.862</u>	<u>475.637</u>	<u>61.280.859</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>66.806.862</b></u>	<u><b>475.637</b></u>	<u><b>62.565.859</b></u>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 60.807, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 81.821.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 6.000 i ovenstående grunde og bygninger.