

Thisted Ejendomsinvestering ApS

Dalgasgade 30
7400 Herning

CVR-nr. 29 32 42 63

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Herning den 24/10 2016

E. Brandt Kristensen

Dirigent

ELSEBET BRANDT KRISTENSEN

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Thisted Ejendomsinvestering ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

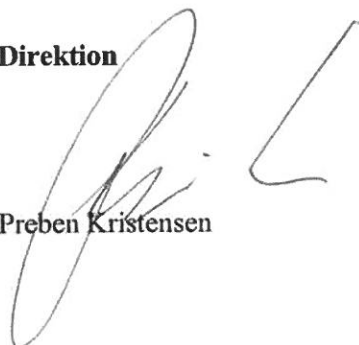
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. september 2016

Direktion

Preben Kristensen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Preben Kristensen', written over the printed name. The signature is stylized and cursive.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Thisted Ejendomsinvestering ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Thisted Ejendomsinvestering 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme.

Den uafhængige revisors erklæringer


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.

Herning, den 7. september 2016

blicher

REVISION & RÅDGIVNING
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Cvr-nr.: 78 33 78 18



Carsten Ottosen
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Thisted Ejendomsinvestering ApS
Dalgasgade 30
7400 Herning

CVR-nr.: 29 32 42 63
Stiftet: 6. februar 2006
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Preben Kristensen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Statsaut. revisor Carsten Ottosen
Revisor Ole Ravn Callesen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve erhvervsejendomme med henblik på erhvervsmæssig udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen til dagsværdi indebærer usikkerhed.

Selskabets ejendom er målt til kr. 5.200.000. Ledelsen indhentede i juni 2015 en vurderingsrapport som bekræftede ledelsens skøn af niveauet for investeringsejendommens dagsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende, da det ikke i indeværende år er lykkedes at indgå lejeaftaler vedrørende udvikling af det uudnyttede grundareal på selskabets ejendom eller at sælge selskabets ejendom.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Thisted Ejendomsinvestering ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Huslejeindtægter fra investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration samt juridisk assistance og revision mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gevinst ved gældseftergivelse, garantiprovisioner samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et

Anvendt regnskabspraksis

eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Resultatopgørelse

1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	378.547	365
Investeringsejendommens driftsomkostninger.....	-18.068	-29
Andre eksterne omkostninger	-21.837	-45
BRUTTORESULTAT	338.642	291
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-98
DRIFTSRESULTAT	338.642	193
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-5.512	-5
Andre finansielle omkostninger.....	-145.246	-164
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	187.884	24
Skat af årets resultat.....	-41.088	7
ÅRETS RESULTAT	146.796	31
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	146.796	31
DISPONERET I ALT	146.796	31

Balance 30. juni
AKTIVER

	2016	2015 kr. 1.000
Note		
2 Investeringsejendomme	5.200.000	5.200
Materielle anlægsaktiver	5.200.000	5.200
ANLÆGSAKTIVER	5.200.000	5.200
Andre tilgodehavender.....	60.437	57
Tilgodehavender.....	60.437	57
Likvide beholdninger.....	67.297	105
OMSÆTNINGSAKTIVER	127.734	162
AKTIVER.....	5.327.734	5.362

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital	250.000	250
Overført resultat	884.603	738
3 EGENKAPITAL.....	1.134.603	988
Hensættelse til udskudt skat.....	195.000	187
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	195.000	187
Kreditinstitutter	2.880.000	3.163
Deposita	27.701	27
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.907.701	3.190
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	282.500	265
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.408	63
Gæld til tilknyttede virksomheder	673.121	528
Selskabsskat	53.298	42
Anden gæld	58.103	53
Periodeafgrænsningsposter	0	46
Kortfristede gældsforpligtelser	1.090.430	997
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	3.998.131	4.187
PASSIVER.....	5.327.734	5.362
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

2014/15
2015/16 kr. 1.000

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med væsentlig usikkerhed som følge af de aktuelle markedsforhold. Målingen til dagsværdi er baseret på dels den nuværende huslejeindtægt og dels potentialet af den uudnyttede del af grundarealet, som forsøges udviklet og udlejet. Ledelsen har i juni 2015 indhentet vurderingsrapport som bekræfter ledelsens skøn af niveauet for investeringsejendommens dagsværdi og afkastkrav på 7% afrundet.

	Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. juli 2015.....	4.814.787
Årets tilgang.....	0
Afgang	0
	4.814.787
Kostpris 30. juni 2016	4.814.787
Opskrivninger 1. juli 2015	385.213
	385.213
Opskrivninger 30. juni 2016	385.213
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Af-/nedskrivninger.....	0
	0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	5.200.000

Af ejendommens kostpris andrager finansieringsudgifter kr. 429.902.

Noter

	1/7 2015	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2016
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	250.000	0	250.000
Overført resultat.....	737.807	146.796	884.603
	<u>987.807</u>	<u>146.796</u>	<u>1.134.603</u>

Selskabskapitalen er i 2010/11 forhøjet fra kr. 125.000 til kr. 250.000.

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	3.162.500	3.162.500	282.500	1.562.500
Deposita	27.701	27.701	0	0
	<u>3.190.201</u>	<u>3.190.201</u>	<u>282.500</u>	<u>1.562.500</u>

5 Eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet ejerpantebrev i grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut. Pantet udgør kr. 3.000.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 5.200.000. Ligeledes er der afgivet transport i selskabets lejeindtægter.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.