

Thisted Ejendomsinvestering ApS

Dalgasgade 30
7400 Herning

CVR-nr. 29 32 42 63

ÅRSRAPPORT

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Herning den 12/10/2017

dirigent

PREBEN KRISTENSEN

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|--------------------------|---|
| Selskabsoplysninger..... | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse..... | 12 |
| Balance | 13 |
| Noter | 15 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 11/10 2017

Direktion

Preben Kristensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Thisted Ejendomsinvestering ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Thisted Ejendomsinvestering ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 11/10 2017

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.

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

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet indgået aftale om salg af ejendom til kr. 3.600.000. Som følge af salget vil de langfristede gældsforpligtelser blive indfriet indenfor kommende regnskabsår.

Selskabets moderselskab har afgivet erklæring, at stå tilbage for øvrige kreditorer ved salg af ejendommen. Gælden til tilknyttede virksomheder udgør pr. 30/6 2017 kr. 776.989.

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Thisted Ejendomsinvestering ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt pr. 1/7 2016 af praksisændringerne på tkr. 11 er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

De samlede virkninger af de indregnede praksisændringer udgør for året 2016/17 (2015/16) følgende:

Ændring i årets resultat før skat på tkr. -4 (-4)

Ændring i udskudt skat tkr. +1 (+1)

Ændring i årets resultat efter skat tkr. -3 (-3)

Ændring i egenkapital ultimo tkr. +8 (+11)

Ændring i aktiver tkr. 0 (0)

Ændring i forpligtelser tkr. -8 (-11)

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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

Anvendt regnskabspraksis

posterings 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 posterings 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

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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, ejendommens 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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%.

Gældsforpligtelser

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. juli - 30. juni

| Note | 2016/17 | 2015/16 kr. 1.000 |
|---|-------------------|----------------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme | 317.445 | 379 |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger..... | -14.123 | -18 |
| Andre eksterne omkostninger | -32.073 | -22 |
| BRUTTORESULTAT | 271.249 | 339 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | 271.249 | 339 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | -1.600.000 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | -1.328.751 | 339 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -6.074 | -6 |
| Andre finansielle omkostninger..... | -138.221 | -149 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | -1.473.046 | 184 |
| Skat af årets resultat..... | 177.408 | -40 |
| ÅRETS RESULTAT | -1.295.638 | 144 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | -1.295.638 | 144 |
| DISPONERET I ALT | -1.295.638 | 144 |

Balance 30. juni
AKTIVER

| Note | 2017 | 2016 kr. 1.000 |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|
| 2 Grunde og bygninger | 3.600.000 | 5.200 |
| Materielle anlægsaktiver | 3.600.000 | 5.200 |
| ANLÆGSAKTIVER | 3.600.000 | 5.200 |
| | | |
| Andre tilgodehavender..... | 37.582 | 62 |
| Tilgodehavender | 37.582 | 62 |
| Likvide beholdninger..... | 13.843 | 67 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 51.425 | 129 |
| | | |
| AKTIVER..... | 3.651.425 | 5.329 |

Balance 30. juni
PASSIVER

| Note | 2017 | 2016 kr. 1.000 |
|--|------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 250.000 | 250 |
| Overført resultat | -399.227 | 897 |
| 3 EGENKAPITAL | -149.227 | 1.147 |
| Hensættelse til udskudt skat | 0 | 198 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 0 | 198 |
| Kreditinstitutter | 2.571.954 | 2.866 |
| Deposita | 28.255 | 28 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | 2.600.209 | 2.894 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 297.500 | 283 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 22.252 | 23 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 776.989 | 673 |
| Selskabsskat | 53.680 | 53 |
| Anden gæld | 50.022 | 58 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 1.200.443 | 1.090 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 3.800.652 | 3.984 |
| PASSIVER | 3.651.425 | 5.329 |
| 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Noter

1 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet indgået aftale om salg af ejendom til kr. 3.600.000. Som følge af salget vil de langfristede gældsforpligtelser blive indfriet indenfor kommende regnskabsår.

Selskabets moderselskab har afgivet erklæring, at stå tilbage for øvrige kreditorer ved salg af ejendommen. Gælden til tilknyttede virksomheder udgør pr. 30/6 2017 kr. 776.989.

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

| | Grunde og bygninger |
|---|----------------------------|
| 2 Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris 1. juli 2016..... | 4.814.787 |
| Årets tilgang..... | 0 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris 30. juni 2017 | 4.814.787 |
| Opskrivninger 1. juli 2016 | 385.213 |
| Opskrivninger | -1.600.000 |
| Opskrivninger 30. juni 2017 | -1.214.787 |
| Af-/nedskrivninger 1. juli 2016 | 0 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver..... | 0 |
| Af-/nedskrivninger..... | 0 |
| Af-/nedskrivninger 30. juni 2017 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017..... | 3.600.000 |

Af ejendommens kostpris andrager finansieringsudgifter kr. 429.902.

Noter

| | 1/7 2016 | Forslag til resultatdis- ponering | 30/6 2017 |
|--------------------------|------------------|---|-----------------|
| 3 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 250.000 | 0 | 250.000 |
| Overført resultat..... | 896.411 | -1.295.638 | -399.227 |
| | 1.146.411 | -1.295.638 | -149.227 |

Egenkapitalen pr. 1/7 2016 er forøget med kr. 11.808 som følge af ændring af årsregnskabsloven for så vidt angår måling af gæld vedrørende investeringsejendomme jf. omtalen heraf under anvendt regnskabspraksis.

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

| | 1/7 2016 Gæld i alt | 30/6 2017 Gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Kreditinstitutter..... | 3.147.692 | 2.869.454 | 297.500 | 687.500 |
| Deposita | 27.701 | 28.255 | 0 | 0 |
| | 3.175.393 | 2.897.709 | 297.500 | 687.500 |

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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

Kautions-, pensions- og garantforpligtelser 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. 3.600.000. Ligeledes er der afgivet transport i selskabets lejeindtægter.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.