

T.H. Ejendomme ApS

**Skaadsmosevej 16
6950 Ringkøbing**

CVR-nr. 29 40 83 94

**Årsrapport for 2015
(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 02/06 2016

Thomas Høgh
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for T.H. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 2. juni 2016

Direktion

Thomas Høgh
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i T.H. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for T.H. Ejendomme ApS 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden kan henføres til, at forhandlinger med virksomhedens kreditinstitutter endnu ikke er afsluttet, det er dog ledelsens vurdering at den fornødne finansiering kan opnås, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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.

Næstved, den 2. juni 2016

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54

Lisette Poulsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

T.H. Ejendomme ApS
Skaadsmosevej 16
6950 Ringkøbing

CVR-nr.: 29 40 83 94
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 3. marts 2006
Regnskabsår: 10. regnskabsår
Hjemsted: Ringkøbing

Direktion

Thomas Høgh, direktør

Revision

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vestre Kaj 16
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning af ejendomme og anden investeringsvirksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 986.197, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.810.645.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt hele egenkapitalen og de kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver, hvilket er en indikation på at selskabet kan have svært ved at afvikle forpligtelserne i takt med at disse forfalder. Det er ledelsens vurdering, at selskabet i de kommende år vil realisere positive driftsresultater, hvorved egenkapitalen reetableres. Den fortsatte drift er dog betinget af fortsat finansiel støtte fra tilknyttede virksomheder samt at finansiering hos kreditinstitutter kan opnås på uændrede vilkår for det kommende år. Forhandlinger med kreditinstitutter er endnu ikke afsluttet, men det er ledelsens vurdering at den fornødne finansiering til at sikre selskabets fortsatte drift kan opnås.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T.H. Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i danske kroner.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af relaterede ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, samt forsikringer og skatter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3 - 7%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,92 % pr. 31. december 2015 korrigeret for risikotillæg.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Under værdipapirer indgår pantebreve der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 gældsmetode af 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. 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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23.5%.

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten en fast rente eller variabel rente. De finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen på samme linje som ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.040.409	907.180
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-1.053.578</u>	<u>9.602</u>
Resultat før finansielle poster		-13.169	916.782
Finansielle indtægter		0	570.701
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.285.534</u>	<u>-988.909</u>
Resultat før skat		-1.298.703	498.574
Skat af årets resultat	4	<u>312.506</u>	<u>-144.759</u>
Årets resultat		<u>-986.197</u>	<u>353.815</u>
Overført resultat		<u>-986.197</u>	<u>353.815</u>
		<u>-986.197</u>	<u>353.815</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		26.000.000	19.225.000
Materielle anlægsaktiver		26.000.000	19.225.000
Anlægsaktiver i alt		26.000.000	19.225.000
Andre tilgodehavender		0	9.682
Udskudt skatteaktiv		175.179	185.748
Periodeafgrænsningsposter		0	400.000
Tilgodehavender		175.179	595.430
Værdipapirer		0	350.000
Værdipapirer		0	350.000
Omsætningsaktiver i alt		175.179	945.430
Aktiver i alt		26.175.179	20.170.430

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.935.645	-949.448
Egenkapital	5	-1.810.645	-824.448
Prioritetsgæld		15.999.486	14.885.159
Anden gæld		3.225.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	19.224.486	14.885.159
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	566.707	417.872
Banker		49.898	34.832
Modtagne forudbetalinger		6.775	29.792
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.783	86.773
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.872.527	5.312.018
Anden gæld		208.648	228.432
Kortfristede gældsforpligtelser		8.761.338	6.109.719
Gældsforpligtelser i alt		27.985.824	20.994.878
Passiver i alt		26.175.179	20.170.430
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele egenkapitalen og de kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver, hvilket er en indikation på at selskabet kan have svært ved at afvikle forpligtelserne i takt med at disse forfalder. Det er ledelsens vurdering, at selskabet i de kommende år vil realisere positive driftsresultater, hvorved egenkapitalen reetableres. Den fortsatte drift er dog betinget af fortsat finansiel støtte fra tilknyttede virksomheder samt at finansiering hos kreditinstitutter kan opnås på uændrede vilkår for det kommende år. Forhandlinger med kreditinstitutter er endnu ikke afsluttet, men det er ledelsens vurdering at den fornødne finansiering til at sikre selskabets fortsatte drift kan opnås.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-1.050.000	0
Salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>5.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-1.050.000</u>	<u>5.000</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-3.578</u>	<u>4.602</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-3.578</u>	<u>4.602</u>
	<u><u>-1.053.578</u></u>	<u><u>9.602</u></u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	331.692	187.964
Andre finansielle omkostninger	947.981	800.945
Valutakurstab	<u>5.861</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.285.534</u></u>	<u><u>988.909</u></u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-305.128	144.759
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-7.378</u>	<u>0</u>
	<u><u>-312.506</u></u>	<u><u>144.759</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-949.448	-824.448
Årets resultat	0	-986.197	-986.197
Egenkapital 31. december 2015	125.000	-1.935.645	-1.810.645

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	15.303.031	16.566.193	566.707	13.870.524
Anden gæld	0	3.225.000	0	0
	15.303.031	19.791.193	566.707	13.870.524

7 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for moderselskabets samlede engagement med Jyske Bank.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Thomas Høgh Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.261, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 26.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.000 i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for bankgæld i Jyske Bank og vedrører alt mellemværende med moderselskabet Thomas Høgh Holding ApS.

Til sikkerhed for gæld i øvrige kreditinstitutter, t.kr. 11.562 har selskabet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 26.000.