

## Thomsøe Ejendomme ApS

Langelandsgade 11  
6950 Ringkøbing

CVR-nr. 30247671

**Årsrapport for 2015/16**  
01-07-2015 - 30-06-2016

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-11-2016

---

Asger Søe  
Dirigent

M. Erichsens Vej 2

6950 Ringkøbing

Tlf: 96 74 20 22

Fax: 96 74 21 33

Email: [info@noe-kirkegaard.dk](mailto:info@noe-kirkegaard.dk)

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**Thomsøe Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 for Thomsøe Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 30-11-2016

### **Direktion**

Asger Søe

Bjarne Thomsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Thomsøe Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Thomsøe Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016, 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 med forbehold.

#### Forbehold

##### Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets væsentligste aktiv, bestående af en udlejningsejendom, er i regnskabet indregnet til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger. I balancen er ejendommen indregnet til DKK 3.741.075. Under hensyntagen til pris- og salgsmæssig udvikling på ejendomsmarkedet, har ejendommen efter vores opfattelse en genindvindingsværdi, som er væsentligt lavere. Som følge heraf burde den regnskabsmæssige værdi i balancen nedreguleres med mellem tkr. 308 og tkr. 584. Årets resultat ville herved blive reduceret med mellem tkr. 308 og tkr. 584 og egenkapitalen vil blive reduceret med tkr. 308 og tkr. 584.

##### Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 4 i regnskabet, hvoraf fremgår, at under forudsætning af, at selskabet tilnærmelsesvis opnår fuld udleje af selskabets lejemål og der ikke opstår behov for likviditet til forbedring og vedligeholdelse af selskabets ejendom, er selskabets nuværende likviditetsreserve tilstrækkeligt til sikring af selskabets fortsatte drift. På grund af risiko for, at selskabet ikke tilnærmelsesvis opnår fuld udleje af selskabets ejendom og risiko for at selskabet får behov for at fortage ekstraordinære vedligeholdelses arbejder på ejendommen, hvorfor der er en væsentlig risiko for, at selskabet kommer til at mangle likviditet i det kommende år. Det er ledelsens forventning, at selskabets indtjening er tilstrækkeligt til at sikre selskabet

**Thomsøe Ejendomme ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

tilstrækkeligt likviditet i det kommende år. På den baggrund er årsregnskabet, i overensstemmelse hermed, udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Der henvises til note 4 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets nuværende aftale om finansiering skal fornyes inden den 15/9-2017. Ledelsen forventer at lånet bliver forlænget på uændrede vilkår, hvorfor årsregnskabet, i overensstemmelse hermed, udarbejdes 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.

Ringkøbing, den 30-11-2016

**Noe & Kirkegaard**  
**registrerede revisorer A/S**  
CVR-nr. 15050586

Kennet Pedersen  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer.

## Thomsøe Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Thomsøe Ejendomme ApS Langelandsgade 11 6950 Ringkøbing
CVR-nr.	30247671
Stiftelsesdato	05-02-2007
Regnskabsår	01-07-2015 - 30-06-2016
<b>Direktion</b>	Asger Søe Bjarne Thomsen
<b>Revisor</b>	Noe & Kirkegaard registrerede revisorer A/S M. Erichsens Vej 2 C 6950 Ringkøbing CVR-nr.: 15050586

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

### Kapitaltab

I lighed med tidligere regnskabsår, har selskabet ved udgangen af regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016 kapitaltab.

På baggrund af de aftaler selskabet har indgået med selskabets pengeinstitut, er ledelsen af den overbevisning, at selskabet kan reetablere kapitalen over den ordinære drift.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 udviser et resultat på kr. -96.723, og selskabets balance pr. 30-06-2016 udviser en balancesum på kr. 3.767.648, og en egenkapital på kr. -2.099.552.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Thomsøe Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt udlejning til lejer at fundet sted inden årets udgang.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:



## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Thomsøe Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015/16	2014/15
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>214.466</b>	<b>195.934</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-81.955	-81.955
<b>Driftsresultat</b>		<b>132.511</b>	<b>113.979</b>
Finansielle omkostninger		-229.234	-228.475
<b>Resultat før skat</b>		<b>-96.723</b>	<b>-114.496</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-96.723</b>	<b>-114.496</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-96.723	-114.496
<b>Resultatdesponering</b>		<b>-96.723</b>	<b>-114.496</b>

Thomsøe Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2016

	Note	2016	2015
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	3.741.075	3.823.030
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.741.075</b>	<b>3.823.030</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.741.075</b>	<b>3.823.030</b>
Periodeafgrænsningsposter		7.665	7.486
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.665</b>	<b>7.486</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.908</b>	<b>26.941</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>26.573</b>	<b>34.427</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.767.648</b>	<b>3.857.457</b>

Thomsøe Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2016

	Note	2016	2015
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-2.224.552	-2.127.829
<b>Egenkapital</b>	2	<b>-2.099.552</b>	<b>-2.002.829</b>
Gæld til banker		5.225.000	5.225.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>5.225.000</b>	<b>5.225.000</b>
Anden gæld		94.575	93.015
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		540.840	535.486
Periodeafgrænsningsposter		6.785	6.785
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>642.200</b>	<b>635.286</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.867.200</b>	<b>5.860.286</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.767.648</b>	<b>3.857.457</b>
Usikkerhed om going concern	4		
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015, DKK 2.400.000.		
Kostpris primo	4.434.715	4.434.715
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.434.715</b>	<b>4.434.715</b>
Af- og nedskrivninger primo	-611.685	-529.730
Årets afskrivninger	-81.955	-81.955
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-693.640</b>	<b>-611.685</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.741.075</b>	<b>3.823.030</b>

**2. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	125.000	-2.127.829	0	-2.002.829
Udbetalt udbytte fra sidste år	0	0	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0	0	0
Forslag til årets resultatdisponering	0	-96.723	0	-96.723
	<b>125.000</b>	<b>-2.224.552</b>	<b>0</b>	<b>-2.099.552</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	5.225.000	0	0
	<b>5.225.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**4. Usikkerhed om going concern**

Selskabets ledelse har aflagt regnskabet for 2016 under forudsætning af going concern.

Selskabet og selskabets bankforbindelse har indgået en aftale, som sikrer, at selskabet i det kommende år, har tilstrækkelig likviditet til sikring af selskabets fortsatte drift, uden at der tilføres selskabet yderligere likviditet. Aftalen løber indtil 15/9 2017. For at det, inden for rammerne af den indgåede aftale, er muligt at fortsætte selskabets drift, er det en forudsætning, at selskabets tilnærmelsesvis har fuld udlejning af selskabets lejemål samt er der ikke bliver behov for likviditet til ekstraordinære vedligeholdelse af ejendommen. Ved udgangen af regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016 var alle lejemål udlejet.

Selskabets ledelse er af den overbevisning, at selskabets lejligheder for det kommende år vil være tilnærmelsesvis fuldt udlejet i det kommende år. Der forventes desuden ikke at opstå behov for ekstraordinært vedligeholdelse af ejendommen. På den baggrund forventes den ordinære drift at være tilstrækkeligt til, at sikre selskabet tilstrækkeligt likviditet til sikring af selskabets fortsatte drift.

Selskabets ledelse er af den overbevisning, at det lykkes selskabet finde en aftale med selskabets bankforbindelse, som kan være medvirkende til at sikre selskabets fortsatte drift efter den 15/9 2017, hvor den nuværende aftale om finansiering af selskabets ejendom udløber.

## Noter

2015/16

2014/15

På baggrund af ovenstående, forventer selskabets ledelse, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til sikring af selskabets fortsatte drift i de kommende år.

### 5. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets væsentligste aktiv, bestående af en udlejningsejendom, er i regnskabet indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. I balancen er ejendommen indregnet til DKK 3.741.075. Værdiansættelsen af udlejningsejendomme er afhængig af forskellige faktorer såsom aktuelt renteniveau og ejeres krav til afkast på den foretagne investering. På den baggrund er værdiansættelse af selskabets ejendom forbundet med usikkerhed.

### 6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på DKK 4.500.000 med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 3.471.075. Pantet omfatter en ejendom.

Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld.