

# Thyboholm ApS

Løvevej 17  
7700 Thisted

CVR-nr. 31 04 83 62

## Årsrapporten for 2015

(8. regnskabsår)

Vi er tættere på dig

 REVISION LIMFJORD

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 03/03 2016

---

Kurt Holm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b>Side</b> |
|-------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                  |             |
| Ledelsespåtegning                   | 3           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4           |
| <b>Ledelsesberetning</b>            |             |
| Selskabsoplysninger                 | 5           |
| Ledelsesberetning                   | 6           |
| <b>Årsregnskab</b>                  |             |
| Anvendt regnskabspraksis            | 7           |
| Resultatopgørelse                   | 9           |
| Balance                             | 10          |
| Noter til årsrapporten              | 12          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Thyboholm 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.

Thisted, den 29. februar 2016

### **Direktion**

Kurt Holm  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i Thyboholm ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Thyboholm 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Thisted, den 29. februar 2016

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr. 28 83 92 00**

Heidi Hovmark Pedersen  
Registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet** Thyboholm ApS  
Løvevej 17  
7700 Thisted

CVR-nr.: 31 04 83 62  
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015  
Stiftet: 2. november 2007  
Regnskabsår: 8. regnskabsår  
Hjemsted: Thisted Kommune

**Direktion** Kurt Holm, direktør

**Revision** Revision Limfjord  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Bødkervej 12  
7700 Thisted

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 245.227, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 586.931.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Særlige risici, udover almindeligt forekommende risici indenfor virksomhedens branche**

Den fremtidige markedsrente har stor betydning for driften af investeringsejendomme. Til afdækning af denne risiko er der indgået en renteswap. Men hensyn til omfang og art henvises til note 6.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Thyboholm 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 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuel fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                      |      | <b>1.295.534</b> | <b>1.230.076</b> |
| <b>Resultat før afskrivninger (EBITDA)</b>    |      | <b>1.295.534</b> | <b>1.230.076</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver      |      | -103.853         | 38.016           |
| <b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b> |      | <b>1.191.681</b> | <b>1.268.092</b> |
| Finansielle indtægter                         | 1    | 946              | 6.731            |
| Finansielle omkostninger                      | 2    | -890.251         | -901.112         |
| <b>Resultat før skat</b>                      |      | <b>302.376</b>   | <b>373.711</b>   |
| Skat af årets resultat                        |      | -57.149          | -66.046          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                         |      | <b>245.227</b>   | <b>307.665</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>        |      |                  |                  |
| Overført resultat                             |      | 245.227          | 307.665          |
|   |      | <b>245.227</b>   | <b>307.665</b>   |

## Balance 31. december 2015

|  | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                        |      | 18.660.000        | 18.660.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>18.660.000</b> | <b>18.660.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         |      | <b>18.660.000</b> | <b>18.660.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      |                   |                   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                 | 145.751           |
| Selskabsskat                                 |      | 45.173            | 421.953           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 102.280           | 103.280           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>147.453</b>    | <b>670.984</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>1.570.664</b>  | <b>896.525</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     |      | <b>1.718.117</b>  | <b>1.567.509</b>  |
| <b>AKTIVER</b>                               |      | <b>20.378.117</b> | <b>20.227.509</b> |

## Balance 31. december 2015

|  | Note     | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>  |          |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                       |          | 125.000           | 125.000           |
| Reserve for dagsværdiregulering finansielle instrumenter |          | -2.725.830        | -3.056.907        |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver             |          | 1.696.661         | 1.696.661         |
| Overført resultat  |          | 1.491.100         | 1.245.873         |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                       | <b>3</b> | <b>586.931</b>    | <b>10.627</b>     |
| Hensættelse til udskudt skat                             |          | 2.044.500         | 1.840.475         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                            |          | <b>2.044.500</b>  | <b>1.840.475</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                           |          | 10.285.002        | 10.221.014        |
| Gæld til banker  |          | 2.506.465         | 2.922.620         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                   | <b>4</b> | <b>12.791.467</b> | <b>13.143.634</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser       | 4        | 635.000           | 635.000           |
| Banker   |          | 136.094           | 125.339           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                 |          | 10.000            | 10.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                        |          | 120.014           | 0                 |
| Anden gæld   |          | 3.802.111         | 4.210.434         |
| Deposita   |          | 252.000           | 252.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                   |          | <b>4.955.219</b>  | <b>5.232.773</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                                |          | <b>17.746.686</b> | <b>18.376.407</b> |
| <b>PASSIVER</b>  |          | <b>20.378.117</b> | <b>20.227.509</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    | 5        |                   |                   |
| Finansielle instrumenter                                 | 6        |                   |                   |

## Noter

|   | 2015       | 2014         |
|---|------------|--------------|
|   | kr.        | kr.          |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>              |            |              |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0          | 3.288        |
| Andre finansielle indtægter                 | 946        | 3.443        |
|   | <u>946</u> | <u>6.731</u> |

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                |                |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 4.945          | 79.870         |
| Andre finansielle omkostninger                    | 821.318        | 768.113        |
| Dagsværdiregulering af prioritetsgæld             | 63.988         | 53.129         |
|   | <u>890.251</u> | <u>901.112</u> |

**3 Egenkapital**

|                                      | Virksomhed<br>skapital<br>kr. | Reserve for<br>dagsværdi<br>på<br>investerings<br>aktiver<br>kr. | Reserve for<br>dagsværdi<br>regulering fi<br>nansielle in<br>strumenter<br>kr. | Overført<br>resultat<br>kr. | I alt<br>kr.   |
|--------------------------------------|-------------------------------|--|--|-----------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2015           | 125.000                       | 1.696.661  | -3.056.907   | 1.245.873                   | 10.627         |
| Overførsler, reserver                | 0                             | 0  | 331.077  | 0                           | 331.077        |
| Årets resultat                       | 0                             | 0  | 0  | 245.227                     | 245.227        |
| <b>Egenkapital 31. december 2015</b> | <u>125.000</u>                | <u>1.696.661</u>   | <u>-2.725.830</u>  | <u>1.491.100</u>            | <u>586.931</u> |

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar<br>2015<br>kr. | Gæld<br>31. december<br>2015<br>kr. | Afdrag<br>næste år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 10.221.014                       | 10.285.002                          | 0                         | 7.530.729                     |
| Gæld til banker                | 2.922.620                        | 2.506.465                           | 635.000                   | 961.465                       |
|                                | <b>13.143.634</b>                | <b>12.791.467</b>                   | <b>635.000</b>            | <b>8.492.194</b>              |

**2015**                      **2014**  
kr.                                      kr.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 10.285 er der givet pant i ejendommen Løvevej 17, Thisted. Ejendommen Løvevej 17, Thisted er indregnet i årsrapporten til t.kr. 18.660.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er deponeret følgende:

Ejerpantebrev i ejendommen Løvevej 17, Thisted stort t.kr. 3.600. Ejendommen Løvevej 17, Thisted er indregnet i årsrapporten til t.kr. 18.660.

Derudover er sikringskontoen med et indestående på t.kr. 659 stillet til sikkerhed for selskabets rammeaftale vedrørende finansielle instrumenter. Sikringskontoen er opført under likvide beholdninger.

## 6 Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap på t.kr. 10.600 med rentetrappe. Renten udgør på nuværende tidspunkt 4,77% og vil ved udløb i 2028 udgøre 5,55%.