

Thuesen Ejendomme ApS
Lundborgvej 4
8800 Viborg
CVR-nr. 31250366

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.04.2017

Dirigent

Navn: Kenn Skov Thuesen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Resultatopgørelse for 2016 | 5 |
| Balance pr. 31.12.2016 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016 | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Thuesen Ejendomme ApS
Lundborgvej 4
8800 Viborg

CVR-nr.: 31250366
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Kenn Skov Thuesen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Thuesen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 10.04.2017

Direktion

Kenn Skov Thuesen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Thuesen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thuesen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 10.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Østergaard

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at investere i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 665.793 | 671.071 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (51.168) | 57.247 |
| Driftsresultat | | 614.625 | 728.318 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 8.699 | 4.072 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (143.087) | (183.996) |
| Resultat før skat | | 480.237 | 548.394 |
| Skat af årets resultat | 3 | (105.652) | (80.036) |
| Årets resultat | | 374.585 | 468.358 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 374.585 | 468.358 |
| | | 374.585 | 468.358 |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016 kr.</u> | <u>2015 kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Investeringsejendomme | | 10.293.648 | 10.344.816 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 10.293.648 | 10.344.816 |
| Anlægsaktiver | | 10.293.648 | 10.344.816 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 396.248 | 223.270 |
| Tilgodehavender | | 396.248 | 223.270 |
| Omsætningsaktiver | | 396.248 | 223.270 |
| Aktiver | | 10.689.896 | 10.568.086 |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 2.380.072 | 2.005.487 |
| Egenkapital | | 2.505.072 | 2.130.487 |
| Udskudt skat | | 804.300 | 756.183 |
| Hensatte forpligtelser | | 804.300 | 756.183 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.732.606 | 6.105.950 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 5.732.606 | 6.105.950 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 373.344 | 0 |
| Bankgæld | | 66.742 | 492.005 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.000 | 12.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.003.457 | 912.250 |
| Skyldig selskabsskat | | 57.535 | 54.717 |
| Anden gæld | | 134.840 | 104.494 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.647.918 | 1.575.466 |
| Gældsforpligtelser | | 7.380.524 | 7.681.416 |
| Passiver | | 10.689.896 | 10.568.086 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2016

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 2.005.487 | 2.130.487 |
| Årets resultat | 0 | 374.585 | 374.585 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 2.380.072 | 2.505.072 |

Noter

| | 2016 | 2015 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 8.699 | 4.072 |
| | 8.699 | 4.072 |
| | | |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 36.490 | 34.847 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 105.297 | 148.650 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1.300 | 499 |
| | 143.087 | 183.996 |
| | | |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | kr. |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 57.535 | 54.717 |
| Ændring af udskudt skat | 48.117 | 25.319 |
| | 105.652 | 80.036 |

Noter

| | Investe- rings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|--|
| 4. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | <u>9.260.350</u> |
| Kostpris ultimo | <u>9.260.350</u> |
| Opskrivninger primo | 1.084.466 |
| Årets opskrivninger | <u>(51.168)</u> |
| Opskrivninger ultimo | <u>1.033.298</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>10.293.648</u> |

Selskabets investeringsejendom er en butiksejendom på 613 m² beliggende i Viborg. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbase-rede model.

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med en resterende uopsigelig lejeperiode på 1 år og 2 måneder.

Den årlige leje udgør 1.135 kr./m².

Afkastkravet udgør 6,25% pr. 31.12.2016 (6,25% pr. 31.12.2015)

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 770 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 16.792 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

| | Forfald inden for 12 måneder 2016 kr. | Forfald efter 12 måneder 2016 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>373.344</u> | <u>5.732.606</u> | <u>3.722.982</u> |
| | <u>373.344</u> | <u>5.732.606</u> | <u>3.722.982</u> |

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Thuesen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Tinglyst realkreditpantebrev i ejendommen Lundborgvej 4D, Viborg på nom. 9.455.000 kr. til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut.

Tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Lundborgvej 4D, Viborg på nom. 40.000 kr. til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen Lundborgvej 4.

Tinglyst ejerpantebrev i ejendomme Lundborgvej 4D, Viborg på 2.000.000 kr. til sikkerhed for mellemværende med selskabets realkreditinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte regnskabsposter ændret ved reklassifikation.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.