
Thiel Ejendomme ApS

Skt. Jørgensgade 103, 5000 Odense C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 31 26 77 73

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

Christian Gørtz
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. maj 2016

Direktion

Christian Gørtz

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Thiel Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Thiel Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Erik Jacobsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Thiel Ejendomme ApS
Skt. Jørgensgade 103
5000 Odense C

Telefon: 66177476

CVR-nr.: 31 26 77 73

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Odense

Direktion

Christian Gørtz

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
Postboks 370
5100 Odense C

Advokat

Kielberg Advokater A/S
Hunderupvej 71
5100 Odense C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udleje og handle med fast ejendom samt hvad der i øvrigt står i forbindelse hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 112.671, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.934.224.

Direktionen er opmærksom på de i selskabslovens § 119 indeholdte kapitaltabsbestemmelser og har taget skridt til i mødegåelse heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		1.091.874	1.079.303
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-308.680	-308.055
Resultat før finansielle poster		783.194	771.248
Finansielle indtægter		79	59
Finansielle omkostninger		-895.944	-858.824
Resultat før skat		-112.671	-87.517
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-112.671	-87.517

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-112.671	-87.517
		-112.671	-87.517

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		10.400.271	10.683.951
Materielle anlægsaktiver	3	10.400.271	10.683.951
Anlægsaktiver		10.400.271	10.683.951
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.846	20.846
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		90.250	0
Andre tilgodehavender		20.895	16.325
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		151.201	163.017
Tilgodehavender		298.192	200.188
Likvide beholdninger		402.906	351.429
Omsætningsaktiver		701.098	551.617
Aktiver		11.101.369	11.235.568

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-2.059.224	-2.359.020
Egenkapital	4	-1.934.224	-2.234.020
Gæld til realkreditinstitutter		5.151.768	5.388.613
Kreditinstitutter		1.347.112	1.479.847
Deposita		421.650	320.100
Langfristet gæld	5	6.920.530	7.188.560
Gæld til realkreditinstitutter	5	228.326	227.076
Kreditinstitutter	5	0	47.361
Gæld til associerede virksomheder		0	29.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.556.273	4.179.607
Anden gæld		1.327.664	1.770.131
Periodeafgrænsningsposter		2.800	27.103
Kortfristet gæld		6.115.063	6.281.028
Gældsforpligtelser		13.035.593	13.469.588
Passiver		11.101.369	11.235.568
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Anpartshaver har erklæret at han vil drage omsorg for at mellemregning til enhver tid udgør min 4 mio. Gæld til anpartshaver står tilbage for øvrige kreditorer i tilfælde af selskabets konkurs eller opløsning.

2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
	<u>308.680</u>	<u>308.055</u>
	<u>308.680</u>	<u>308.055</u>

Noter til årsregnskabet

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	12.322.204
Tilgang i årets løb	<u>25.000</u>
Kostpris 31. december	<u>12.347.204</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.638.253
Årets afskrivninger	<u>308.680</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.946.933</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.400.271</u>
Afskrives over	<u>40 år</u>

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	-2.359.020	-2.234.020
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	1.725.131	1.725.131
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.312.664	-1.312.664
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-112.671</u>	<u>-112.671</u>
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>-2.059.224</u>	<u>-1.934.224</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

5 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.176.834	4.468.343
Mellem 1 og 5 år	974.934	920.270
Langfristet del	5.151.768	5.388.613
Inden for 1 år	228.326	227.076
	5.380.094	5.615.689
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	1.347.112	1.479.847
Langfristet del	1.347.112	1.479.847
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	47.361
	1.347.112	1.527.208
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	421.650	320.100
Langfristet del	421.650	320.100
Inden for 1 år	0	0
	421.650	320.100

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.400.271	10.683.951
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med bank:		
Nykredit Marginkonto	331.516	331.508

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Thiel Holding ApS	Ejerandel 100%
-------------------	----------------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Thiel Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Regnskabspraxis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 100% ejede dansk moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	40 år
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.