
Thiel Ejendomme ApS

Skt. Jørgensgade 103, 5000 Odense C

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 31 26 77 73

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/5 2017

Christian Gørtz
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Thiel Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. maj 2017

Direktion

Christian Gørtz

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

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Thiel Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thiel Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Odense, den 22. maj 2017

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

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
Postboks 370
5100 Odense C

Advokat

Kielberg Advokater A/S
Hunderupvej 71
5100 Odense C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		1.069.794	1.091.874
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-308.680	-308.680
Resultat før finansielle poster		761.114	783.194
Finansielle indtægter		0	79
Finansielle omkostninger		-906.170	-895.944
Resultat før skat		-145.056	-112.671
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-145.056	-112.671

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-145.056	-112.671
		-145.056	-112.671

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		10.111.591	10.400.271
Materielle anlægsaktiver		10.111.591	10.400.271
Anlægsaktiver		10.111.591	10.400.271
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		110.846	35.846
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		127.279	90.250
Andre tilgodehavender		0	20.895
Tilgodehavender		238.125	146.991
Likvide beholdninger		381.155	402.906
Omsætningsaktiver		619.280	549.897
Aktiver		10.730.871	10.950.168

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.717.717	-2.059.224
Egenkapital	4	-1.592.717	-1.934.224
Gæld til realkreditinstitutter		4.909.718	5.151.768
Kreditinstitutter		1.422.203	1.347.112
Deposita		449.250	421.650
Langfristet gæld	5	6.781.171	6.920.530
Gæld til realkreditinstitutter	5	229.585	228.326
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.471.731	4.405.072
Anden gæld		841.101	1.327.664
Periodeafgrænsningsposter		0	2.800
Kortfristet gæld		5.542.417	5.963.862
Gældsforpligtelser		12.323.588	12.884.392
Passiver		10.730.871	10.950.168
Going concern	1		
Hovedaktivitet	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

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 Hovedaktivitet

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

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	308.680	308.680
	<u>308.680</u>	<u>308.680</u>

4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-2.059.224	-1.934.224
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	486.563	486.563
Årets resultat	0	-145.056	-145.056
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>-1.717.717</u>	<u>-1.592.717</u>

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:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.942.133	4.176.834
Mellem 1 og 5 år	967.585	974.934
Langfristet del	4.909.718	5.151.768
Inden for 1 år	229.585	228.326
	5.139.303	5.380.094
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	1.422.203	1.347.112
Langfristet del	1.422.203	1.347.112
Inden for 1 år	0	0
	1.422.203	1.347.112
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	449.250	421.650
Langfristet del	449.250	421.650
Inden for 1 år	0	0
	449.250	421.650

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.111.591	10.400.271
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med bank:		
Nykredit Marginkonto	333.440	331.516

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Thiel Ejendomme ApS for 2016 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 2016 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.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Noter, regnskabspraksis

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.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsessummen 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 40 år for bygninger.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter, regnskabspraksis

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.

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 proventuet 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.