

**Thaysen & Vig Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 31633451**  
**Tulipanvej 5**  
**6670 Holsted**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.02.2017

**Dirigent**

---

Navn: Brian Thaysen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Thaysen & Vig Ejendomme ApS  
Tulipanvej 5  
6670 Holsted

CVR-nr.: 31633451  
Hjemsted: Holsted  
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Direktion**

Brian Thaysen, direktør  
Lennart Vig, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jacob Gades Allé 12A  
6600 Vejen

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Thaysen & Vig 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holsted, den 20.02.2017

### Direktion

Brian Thaysen  
direktør

Lennart Vig  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Thaysen & Vig Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thaysen & Vig Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejen, den 20.02.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Suzette Demediuk Steen Nielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i udlejning af lejligheder samt hotel- og restaurationslokaler.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:



## Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, hvilket svarer til lånets kursværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen som finansiel indtægt eller finansiel omkostning.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.094.172</b>	<b>627.289</b>
Af- og nedskrivninger		(4.500)	(4.500)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.089.672</b>	<b>622.789</b>
Andre finansielle indtægter		352	76.352
Andre finansielle omkostninger		(537.647)	(383.136)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>552.377</b>	<b>316.005</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(10.370)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>552.377</b>	<b>305.635</b>
Skat af ordinært resultat	1	(75.658)	(18.638)
<b>Årets resultat</b>		<b>476.719</b>	<b>286.997</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		476.719	286.997
		<b>476.719</b>	<b>286.997</b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		17.888.000	17.888.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>13.494</u>	<u>17.994</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>17.901.494</b></u>	<u><b>17.905.994</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>17.901.494</b></u>	 <u><b>17.905.994</b></u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 0	 10.734
Andre tilgodehavender		45.098	12.173
Tilgodehavende selskabsskat		0	19.362
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>14.618</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>45.098</b></u>	<u><b>56.887</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>8.051</b></u>	 <u><b>8.051</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>53.149</b></u>	 <u><b>64.938</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>17.954.643</b></u></u>	 <u><u><b>17.970.932</b></u></u>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	3	1.100.000	1.100.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.789.497</u>	<u>2.312.778</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.889.497</u></b>	<b><u>3.412.778</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.832.776	11.907.489
Skyldig selskabsskat		<u>75.658</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>11.908.434</u></b>	<b><u>11.907.489</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	240.253	230.900
Bankgæld		1.416.433	1.665.513
Deposita		399.725	428.285
Modtagne forudbetalinger fra kunder		72.727	160.752
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.574	61.897
Anden gæld		<u>25.000</u>	<u>103.318</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.156.712</u></b>	<b><u>2.650.665</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.065.146</u></b>	<b><u>14.558.154</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>17.954.643</u></b>	<b><u>17.970.932</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.100.000	2.312.778	3.412.778
Årets resultat	0	476.719	476.719
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.100.000</b>	<b>2.789.497</b>	<b>3.889.497</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	75.658	18.638
	<u>75.658</u>	<u>18.638</u>
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u> kr.
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	17.898.370	22.494
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>17.898.370</u>	<u>22.494</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(4.500)
Årets afskrivninger	0	(4.500)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>0</u>	<u>(9.000)</u>
Dagsværdireguleringer primo	(10.370)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>(10.370)</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>17.888.000</u>	<u>13.494</u>

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>					
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.000.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	100.000	875.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>	<u>1.000.000</u>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	230.900	233.615	11.832.776	9.730.928
Skyldig selskabsskat	0	6.638	75.658	0
	<b>230.900</b>	<b>240.253</b>	<b>11.908.434</b>	<b>9.730.928</b>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pant i ejendomme. Den regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme pr. 30.09.2016 udgør 17.500 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Sydbank A/S er der tinglyst ejerpantebrev på 1.000 t.kr. med pant i ejendomme. Den regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme pr. 30.09.2016 udgør 11.903 t.kr.