

**Henrik Thers Ejendomme ApS**

**Landervejen 11**

**4281 Gørlev**

**CVR-nummer 32265804**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. april 2016



Henrik Thers

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Henrik Thers Ejendomme ApS  
Landervejen 11  
4281 Gørlev

CVR-nummer: 32265804  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Henrik Thers

### Pengeinstitut

Nykredit  
Herlev Hovedgade 119  
2730 Herlev

### Revisor

Dansk Revision Sorø  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Feldskovvej 9  
4180 Sorø

### Kontaktperson:

Jesper Risom  
Bent Madsen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Henrik Thers Ejendomme 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Reersø, 19. april 2016

**Direktionen:**



Henrik Thers

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i Henrik Thers Ejendomme ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Henrik Thers Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Sorø, 19. april 2016

**Dansk Revision Sorø**

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Jesper Risom

Partner, Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været, at drive ejendomme Hedelykken 14, 2640 Hedehusene.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet i året 2015 opnået en udlejning på næsten 100% og et positiv resultat før finansielle poster på 134 TDKK i forhold til 2014 på - 194TDKK.

Det forventes, at ejendommen blive udlejet fuldt ud i 2016 og derved et bedre resultat end i 2015.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Årets resultat er et underskud på 128 TDKK med et underskud på -444 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen – 1.974.184 TDKK.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at mere end 50% af selskabskapitalen er tabt, det forventes, at selskabskapitalen kan reableres ved egen indtjening over de næste år eller i forbindelse med salg af ejendommen.

Selskabets ledelse har den finansielle opbakning fra selskabets pengeinstitut og alle kreditfaciliteter opretholdes, så selskabet kan foresætte fremover, som en going concern virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægter indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejning.

#### Bruttofortjeneste

Nettolejen fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, , amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	40 år	Restværdi 0
-----------	-------	-------------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående på bankkonti.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

		2015	2014
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>312.830</b>	<b>-24</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-178.651	-170
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>134.179</b>	<b>-194</b>
1	Finansielle omkostninger	-300.406	-333
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-166.227</b>	<b>-527</b>
2	Skat af årets resultat	37.618	83
	<b>Årets resultat</b>	<b>-128.609</b>	<b>-444</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-128.609	-444
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-128.609</b>	<b>-444</b>

Note	<b>Balance</b>	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	6.873.279	7.052
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.873.279</b>	<b>7.052</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.873.279</b>	<b>7.052</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	156
	Udskudte skatteaktiver	169.362	152
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	20.014	21
	Andre tilgodehavender	0	2
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>189.376</b>	<b>331</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>30.855</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>220.231</b>	<b>331</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.093.510</b>	<b>7.383</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-2.099.168	-1.971
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.974.168</b>	<b>-1.846</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.355.958	3.499
	Kreditinstitutter	1.239.579	1.381
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.595.538</b>	<b>4.880</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	142.000	144
	Kreditinstitutter	182.000	332
	Depositum lejere	147.774	58
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	131
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.940.351	1.885
	Anden gæld	2.045.015	1.798
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.472.140</b>	<b>4.348</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.067.678</b>	<b>9.229</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.093.510</b>	<b>7.383</b>
5	Usikkerhed om going concern		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renter tilk. virksomh. Thers Holding ApS	76.653	74	
Renter tilk. virk. Thers Stilladser ApS	77.591	54	
Andre finansielle omkostninger	146.161	204	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>300.406</b>	<b>333</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Skat under sambeskatning	-20.014	-21	
Regulering af udskudt skat	-17.604	-62	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-37.618</b>	<b>-83</b>	
<b>3 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	-1.971	-1.846
Årets resultat	0	-129	-129
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>-2.099</b>	<b>-1.974</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.191.000		3.318
<b>5 Usikkerhed om going concern</b>			
Selskabet oplever på nuværende tidspunkt en stigende lejeindtægt og forventer derfor en forbedret indtjening i de kommende regnskabsår.			
Der henvises til ledelsesberetningen omkring dette.			
Selskabet har på nuværende tidspunkt den nødvendige finansiering for det kommende år og årsregnskabet er derfor aflagt under en fortsat drift.			

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Henrik Thers Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.498 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 6.873.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.700, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 6.873. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 2.700 deponeret til sikkerhed for bankgæld i Nykredit Bank for mellemværende med Henrik Thers Ejendomme ApS og Thers Stilladser ApS.