

Thyborøn Ejendom ApS

Drejøvej 1
7680 Thyborøn

CVR-nr. 33 16 71 56

Årsrapporten for 2016

(6. regnskabsår)

Vi er tættere på dig

 REVISION LIMFJORD

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 14/06 2017

Jeppe Riisbank Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter til årsrapporten | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Thyborøn Ejendom 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thyborøn, den 14. juni 2017

Direktion

Jeppe Riisbank Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Thyborøn Ejendom ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Thyborøn Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udadelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Thisted, den 14. juni 2017

REVISION LIMFJORD
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 83 92 00

Jesper Selck Foget
Registreret revisor



Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Thyborøn Ejendom ApS Drejøvej 1 7680 Thyborøn E-mail: riisbank@gmail.com CVR-nr.: 33 16 71 56 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. oktober 2010 Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemsted: Lemvig |
| Direktion | Jeppe Riisbank Nielsen, direktør |
| Revision | Revision Limfjord Registreret Revisionsaktieselskab Bødkervej 12 7700 Thisted |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i ejendomsudlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 190.846, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 851.028.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thyborøn Ejendom ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|------------------------------|----------|-----------|
| Produktionsbygninger | 20-50 år | 0-50 % |
| Produktionsanlæg og maskiner | 3-7 år | 0 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.168.143 | 1.179.382 |
| Afskrivninger | | -313.699 | -255.557 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | | 854.444 | 923.825 |
| Finansielle indtægter | 1 | 15.997 | 12.121 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -625.766 | -556.929 |
| Resultat før skat | | 244.675 | 379.017 |
| Skat af årets resultat | | -53.829 | -84.044 |
| ÅRETS RESULTAT | | 190.846 | 294.973 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 190.846 | 294.973 |
| | | 190.846 | 294.973 |

Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 12.259.059 | 12.401.371 |
| Produktionsanlæg og maskiner | | 9.754 | 15.915 |
| Materielle anlægsaktiver | | 12.268.813 | 12.417.286 |
| ANLÆGSAKTIVER | | 12.268.813 | 12.417.286 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Andre tilgodehavender | | 487.288 | 270.726 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 19.029 | 0 |
| Tilgodehavender | | 506.317 | 270.726 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | 506.317 | 270.726 |
| AKTIVER | | 12.775.130 | 12.688.012 |

Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 771.028 | 580.183 |
| EGENKAPITAL | 3 | 851.028 | 660.183 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 230.513 | 176.684 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | | 230.513 | 176.684 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.079.271 | 5.037.454 |
| Andre kreditinstitutter | | 4.552.801 | 5.055.841 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 9.632.072 | 10.093.295 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 407.000 | 373.000 |
| Banker | | 503.613 | 233.687 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 8.833 | 0 |
| Anden gæld | | 142.071 | 151.163 |
| Deposita | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.061.517 | 1.757.850 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | | 11.693.589 | 11.851.145 |
| PASSIVER | | 12.775.130 | 12.688.012 |
| Eventualposter m.v. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Noter

| | 2016 kr. | 2015 kr. | |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|
| 1 Finansielle indtægter | | | |
| Andre finansielle indtægter | 15.117 | 12.121 | |
| Kursreguleringer | 880 | 0 | |
| | <u>15.997</u> | <u>12.121</u> | |
| 2 Finansielle omkostninger | | | |
| Andre finansielle omkostninger | 625.766 | 556.929 | |
| | <u>625.766</u> | <u>556.929</u> | |
| 3 Egenkapital | | | |
| | Virksomheds- kapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
| Egenkapital 1. januar 2016 | 80.000 | 580.182 | 660.182 |
| Årets resultat | 0 | 190.846 | 190.846 |
| Egenkapital 31. december 2016 | <u>80.000</u> | <u>771.028</u> | <u>851.028</u> |

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2016 kr. | Gæld 31. december 2016 kr. | Afdrag næste år kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.110.454 | 5.156.271 | 77.000 | 4.771.271 |
| Andre kreditinstitutter | 5.355.841 | 4.882.801 | 330.000 | 3.232.801 |
| | <u>10.466.295</u> | <u>10.039.072</u> | <u>407.000</u> | <u>8.004.072</u> |

Noter

5 Eventualposter m.v.

Der er stillet kaution overfor Eurospar Thyborøn i forhold til mellemværende med Vestjysk Bank A/S.

Virksomheden har indgået finansiel leasingaftale for følgende beløb:

Restløbetid 6 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på kr. 8.455, i alt kr. 50.730.

Restløbetid 7 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på kr. 6.000, i alt kr. 42.000.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.214, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 12.269.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er deponeret følgende:

Ejerpantebrev på t.kr. 5.900, med pant i ejendommen Drejøvej 1, Thyborøn, bogført værdi t.kr. 12.269.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jeppe Riisbank

Direktør

Serienummer: CVR:33769849-RID:93384795

IP: 193.163.78.4

2017-06-14 13:31:00Z

NEM ID 

Jesper Selck Foget

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28839200-RID:97936006

IP: 194.239.164.183

2017-06-15 05:56:48Z

NEM ID 

Jeppe Riisbank

Dirigent

Serienummer: CVR:33769849-RID:93384795

IP: 193.163.78.4

2017-06-15 07:20:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8JPN3-MEFDZ-VON43-8UENM-27KHH-Y5XEE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>