

Ejendomsselskabet Themis A/S

Saralyst Allè 40

8270 Højbjerg

CVR-nr. 34581770

Årsrapport for 2015

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. maj 2016

Jan Henriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Themis A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 2. april 2016

Direktion

Søren Andrup Aen
Direktør

Bestyrelse

Jan Henriksen
Formand

Henning Jakobsen

Søren Andrup Aen

Erik Dybdahl

Ove Carsten Eriksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Themis A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Themis A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den 2. maj 2016

Revision 2 A/S

Knud-Erik Nielsen
Registreret revisor

Ejendomsselskabet Themis A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Themis A/S Saralyst Allè 40 8270 Højbjerg
CVR-nr.	34581770
Stiftelsesdato	24. maj 2012
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Jan Henriksen, Formand Henning Jakobsen Søren Andrup Aaen Erik Dybdahl Ove Carsten Eriksen
Direktion	Søren Andrup Aaen, Direktør
Revisor	Revision 2 A/S Vestre Kongevej 4-6 8260 Viby J CVR-nr.: 16968137

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Themis A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Virksomheden opfylder betingelserne for ikke at udarbejde koncernregnskab, hvorfor dette er undladt.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering

Anvendt regnskabspraksis

af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Ejendomsselskabet Themis A/S

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-5.000	-5.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		2.867.934	527.045
Finansielle indtægter		260.471	143.419
Finansielle omkostninger	1	-142.659	-29.910
Resultat før skat		2.980.746	635.554
Skat af årets resultat	2	-27.686	-26.585
Årets resultat		2.953.060	608.969
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.867.934	527.045
Overført resultat		85.126	81.924
		2.953.060	608.969

Ejendomsselskabet Themis A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	12.485.992	9.618.058
Finansielle anlægsaktiver		12.485.992	9.618.058
Anlægsaktiver		12.485.992	9.618.058
Andre tilgodehavender		5.467.263	5.211.791
Tilgodehavender		5.467.263	5.211.791
Omsætningsaktiver		5.467.263	5.211.791
Aktiver		17.953.255	14.829.849

Ejendomsselskabet Themis A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	6.000.000	6.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	8.605.722	5.737.788
Overført resultat	7	293.427	208.300
Egenkapital		14.899.149	11.946.088
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.022.420	2.853.176
Selskabsskat		27.686	26.585
Anden gæld		4.000	4.000
Kortfristede gældsforpligtelser		3.054.106	2.883.761
Gældsforpligtelser		3.054.106	2.883.761
Passiver		17.953.255	14.829.849
Virksomhedens formål	8		
Ejerskab	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

	2015	2014
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	142.659	29.910
	142.659	29.910

2. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	27.686	26.585
	27.686	26.585

Betalt skat i årets løb udgør 26.585 kr.

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	3.880.270	3.880.270
Kostpris ultimo	3.880.270	3.880.270
Opskrivninger primo	5.737.788	5.210.743
Årets resultat	2.867.934	527.045
Opskrivninger ultimo	8.605.722	5.737.788
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.485.992	9.618.058

4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Dike ApS	Højbjerg	100,00	12.485.992	2.867.934
			12.485.992	2.867.934

	2015	2014
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	6.000.000	6.000.000
Saldo ultimo	6.000.000	6.000.000

Virksomhedskapitalen består af 6.000 aktier á 1.000 kr.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012
Saldo primo	6.000.000	6.000.000	6.000.000	0
Årets tilgang	0	0	0	6.000.000
Saldo ultimo	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000

Noter

	2015	2014
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo primo	5.737.788	5.210.743
Årets tilgang	2.867.934	527.045
Saldo ultimo	8.605.722	5.737.788
7. Overført resultat		
Saldo primo	208.304	126.377
Årets tilgang	85.123	81.923
Saldo ultimo	293.427	208.300

8. Virksomhedens formål

Virksomhedens formål er at foretage investering i erhvervs- og boligejendomme.

9. Ejerskab

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Aaen limited ApS, Merkurvej 11, 8270 Højbjerg
Hestia Gruppen A/S, Rosenørnsgade 6, 8900 Randers C
Halmstad ApS, Sejrs Allé 30, 8240 Risskov
Investeringselskabet af 1. oktober 2011 ApS, Enighedsvej 42, 2920 Charlottenlund
Dansk Bjergning og Bugsering Holding ApS, Skovvej 26, 9500 Hobro

10. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for datterselskabs mellemværende med realkreditinstitutter.

Selskabet hæfter sammen med sambeskattede datterselskaber for skat af sambeskatningsindkomsten.