



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

THOMSEN EJENDOMME APS
PONTOPPIDANSVEJ 14, 7000 FREDERICIA
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. juli 2017

Michael Jørgen Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Thomsen Ejendomme ApS Pontoppidansvej 14 7000 Fredericia |
| | CVR-nr.: 35 51 25 43 Stiftet: 3. oktober 2013 Hjemsted: Fredericia Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Michael Jørgen Thomsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding |
| Pengeinstitut | Spar Nord Bank Vejlevej 135 6000 Kolding |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Thomsen 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 2016 samt af 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.

Fredericia, den 6. juli 2017

Direktion:

Michael Jørgen Thomsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Thomsen Ejendomme ApS

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for Thomsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Grundlag for manglende konklusion

Vi har ikke modtaget tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende anvendelse af provenu fra pantebrevsbelåning, herunder for anvendelse af hele eller dele af provenuet til forbedring af selskabets udlejningsejendom. Vi har således ikke modtaget tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis på aktivposterne, materielle anlægsaktiver og tilgodehavender tilknyttede virksomheder.

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.

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

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet ”Grundlag for manglende konklusion”, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskab-
et. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af momsloven

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet, som følge af at selskabets bogholderi ikke har været ajourført løbende, har opgjort og angivet momstilsvar efter et skøn, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Kolding, den 6. juli 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerre
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2016 kr. | 2015 tkr. |
|---|------|----------------|--------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 81.446 | 45 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | 26.326 | 0 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -8.280 | 0 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 0 | 100 |
| DRIFTSRESULTAT | | 99.492 | 145 |
| Andre finansielle indtægter..... | 2 | 18.783 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -165.710 | -233 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -47.435 | -88 |
| Skat af årets resultat..... | | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | -47.435 | -88 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Anvendt af tidligere års overskud..... | | -47.435 | -88 |
| I ALT | | -47.435 | -88 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2016 kr. | 2015 tkr. |
|--|------|------------------|--------------|
| Grunde og bygninger..... | | 4.700.000 | 4.700 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 4.700.000 | 4.700 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 4.700.000 | 4.700 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 1.445.149 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 5 |
| Tilgodehavender..... | | 1.445.149 | 5 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.445.149 | 5 |
| AKTIVER..... | | 6.145.149 | 4.705 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2016 kr. | 2015 tkr. |
|---|----------|------------------|--------------|
| Selskabskapital..... | | 80.000 | 80 |
| Overført overskud..... | | -529.066 | -481 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | -449.066 | -401 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 5.286.315 | 3.678 |
| Anden gæld..... | | 97.940 | 23 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 5.384.255 | 3.701 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 150.000 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 1.019.772 | 868 |
| Anden gæld..... | | 40.188 | 537 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.209.960 | 1.405 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 6.594.215 | 5.106 |
| PASSIVER..... | | 6.145.149 | 4.705 |
| | | | |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

NOTER

| | 2016 kr. | 2015 tkr. | Note |
|---|----------------------|------------------------|-----------------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1) | | | |
| Løn og gager..... | 9.321 | 0 | |
| Pensioner..... | -35.647 | 0 | |
| | -26.326 | 0 | |
| Andre finansielle indtægter | | | 2 |
| Tilknyttede virksomheder..... | 18.783 | 0 | |
| | 18.783 | 0 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Grunde og bygninger | |
| Kostpris 1. januar 2016..... | | 4.700.000 | |
| Kostpris 31. december 2016..... | | 4.700.000 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..... | | 4.700.000 | |
| Dagsværdi for investeringsejendomme | | | |
| Selskabets bolig og erhvervsejendom er beliggende i Fredericia, Danmark. Ejendommen er fuldt udlejet på balancedagen. | | | |
| Ejendommenes dagsværdi er vurderet på baggrund af de fremtidige pengestrømme. Det gennemsnitlige driftsafkast forventes at udgøre 284 t.kr., hvilket bygger på en samlet lejeindtægt på 447 t.kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 163 t.kr. | | | |
| Ved beregningen er anvendt et afkast på 6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, beliggenhed mv. | | | |
| Egenkapital | | | 4 |
| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2016..... | 80.000 | -481.631 | -401.631 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | -47.435 | -47.435 |
| Egenkapital 31. december 2016..... | 80.000 | -529.066 | -449.066 |

NOTER

| | | | | | Note |
|---|------------------|------------------|----------------|------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 1/1 2016 | 31/12 2016 | Afdrag | Restgæld | |
| | gæld i alt | gæld i alt | næste år | efter 5 år | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 3.677.946 | 5.436.315 | 150.000 | 4.758.000 | |
| Anden gæld..... | 22.740 | 97.940 | 0 | 0 | |
| | 3.700.686 | 5.534.255 | 150.000 | 4.758.000 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 6 |
| Eventualforpligtelser | | | | | |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. | | | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Thomsen Holding Fredericia ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 7 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.558 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.700 t.kr. | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Thomsen Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.