

## **Thuesen & Vestergaard ApS**

Lundborgvej 4 D  
8800 Viborg  
CVR-nr. 35828907

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Kenn Skov Thuesen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Thuesen & Vestergaard ApS  
Lundborgvej 4 D  
8800 Viborg

CVR-nr.: 35828907  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

## Direktion

Steffen Bo Vestergaard  
Kenn Skov Thuesen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestervangsvej 6  
8800 Viborg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Thuesen & Vestergaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 25.04.2017

### Direktion

Steffen Bo Vestergaard

Kenn Skov Thuesen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Thuesen & Vestergaard ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thuesen & Vestergaard ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Overtrædelse af anden lovgivnings bestemmelser

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk. 1, ydet lån til en af selskabets kapitalejere, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Det er konstateret, at der ikke er udarbejdet referat af direktionmøder samt generalforsamling i regnskabsåret. Dette er en overtrædelse af selskabsloven § 128 hvori ledelsen kan ifalde ansvar.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

Viborg, den 25.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Østergaard

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed med køb og salg af ejendomme samt udlejning til såvel erhverv som beboelse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende henset til den gennemførte omstrukturering, hvortil der har været afholdt engangsomkostninger på ca. 300 t.kr. Herudover skal det bemærkes, at da nyopførte huse først er blevet afleveret umiddelbart før 31.12 og dermed har der været væsentlig mindre drift end forventet.

Selskabet er pr. 01.01.2016 fusioneret med Udlejningsejendomme Steffen 1 ApS, Udlejningsejendomme Steffen 2 ApS samt Udlejningsejendomme Kenn ApS.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis under investerings-ejendomme. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, jf. omtale herom i regnskabsnote 2.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.027.949</b>	<b>656.514</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.338.868	3.136.918
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.366.817</b>	<b>3.793.432</b>
Andre finansielle indtægter		22.324	153
Andre finansielle omkostninger		(716.312)	(294.290)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.672.829</b>	<b>3.499.295</b>
Skat af årets resultat	1	(1.035.145)	(783.885)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.637.684</b>	<b>2.715.410</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.637.684	2.715.410
		<b>2.637.684</b>	<b>2.715.410</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Investeringsejendomme		49.287.900	12.376.976
Materielle anlægsaktiver under udførelse		2.377.729	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>51.665.629</b>	<b>12.376.976</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>51.665.630</b>	<b>12.376.976</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	14.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		371.003	0
Andre tilgodehavender		731.417	361.854
Tilgodehavende selskabsskat		74.356	0
Periodeafgrænsningsposter		1.738	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.178.514</b>	<b>375.854</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>484.549</b>	<b>1.592.599</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.663.063</b>	<b>1.968.453</b>
<b>Aktiver</b>		<b>53.328.693</b>	<b>14.345.429</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		250.000	50.000
Overført overskud eller underskud		9.152.512	3.508.190
<b>Egenkapital</b>		<b>9.402.512</b>	<b>3.558.190</b>
Udskudt skat		2.064.822	756.802
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.064.822</b>	<b>756.802</b>
Gæld til realkreditinstitutter		29.120.988	4.119.500
Anden gæld		1.909.273	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>31.030.261</b>	<b>4.119.500</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	673.708	89.403
Bankgæld		8.323.664	4.454.989
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.700	18.895
Leverandører af varer og tjenesteydelser		296.820	509.569
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.263	0
Gæld til associerede virksomheder		499.828	331.646
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	332.128
Skyldig selskabsskat		0	60.622
Anden gæld		974.115	113.685
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.831.098</b>	<b>5.910.937</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>41.861.359</b>	<b>10.030.437</b>
<b>Passiver</b>		<b>53.328.693</b>	<b>14.345.429</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	3.508.190	3.558.190
Effekt af virksomhedskøb o.l.	200.000	3.006.638	3.206.638
Årets resultat	0	2.637.684	2.637.684
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>9.152.512</b>	<b>9.402.512</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	39.644	60.622
Ændring af udskudt skat	995.501	723.283
Regulering vedrørende tidligere år	0	(20)
	<b><u>1.035.145</u></b>	<b><u>783.885</u></b>
		<b>Materielle</b>
		<b>anlægs-</b>
		<b>aktiver</b>
		<b>under</b>
		<b>udførelse</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	9.164.846	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	22.839.098	0
Tilgange	<u>10.732.958</u>	<u>2.377.729</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>42.736.902</u></b>	<b><u>2.377.729</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	3.212.130	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>3.338.868</u>	<u>0</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>6.550.998</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>49.287.900</u></b>	<b><u>2.377.729</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 26 boligejendomme beliggende primært i Viborg samt Skals, Løgstrup, Skive, Ravnstrup og Tjele. Derudover har selskabet en kontorejendom beliggende i Viborg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Viborg, Skals, Løgstrup, Skive, Ravnstrup og Tjele 4,0% - 7,0% (vægtet gennemsnit 5,05%) (31.12.2015: 4,5% - 7,0%)
- Kontorejendom beliggende i Viborg 5,5% (vægtet gennemsnit 6,5%) (31.12.2015: 6,5%)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,11% pr. 31.12.2016 (5,75% pr. 31.12.2015)

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,4 mio. kr.

## Noter

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	<u>1</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>1</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>1</u>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Vestergaard Ejendomme ApS	Viborg	ApS	100,0	(86.303)	(42.062)

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	130.850	89.403	29.120.988	22.681.538
Anden gæld	<u>542.858</u>	<u>0</u>	<u>1.909.273</u>	<u>928.421</u>
	<b><u>673.708</u></b>	<b><u>89.403</u></b>	<b><u>31.030.261</u></b>	<b><u>23.609.959</u></b>

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi heraf udgør pr. 31.12.2016 38.708 t.kr. mod 5.941 t.kr. pr. 31.12.2015.

Tinglyst ejerpantebreve i ejendommene på 3.988 t.kr. til sikkerhed for bankgæld samt mellemværende med ejerforeninger.

Endvidere er der i selskabets ejendomme tinglyst afgiftspantebreve på 1.874 t.kr. samt øvrige sikkerheder på 20 t.kr.

Selskabets bankforbindelser har stillet bankgarantier for i alt 3.529 t.kr.

## 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.

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de ny tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på grundlag 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.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### 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.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles

## Anvendt regnskabspraksis

prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **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.