

Thuesen & Vestergaard ApS
Lundborgvej 4 D
8800 Viborg
CVR-nr. 35828907

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.04.2016

Dirigent

Navn: Kenn Thuesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	1
Ledelsesberetning	1
Anvendt regnskabspraksis	1
Resultatopgørelse for 2015	1
Balance pr. 31.12.2015	1
Egenkapitalopgørelse for 2015	1
Noter	1

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Thuesen & Vestergaard ApS
Lundborgvej 4 D
8800 Viborg

CVR-nr.: 35828907

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Steffen Bo Vestergaard
Kenn Skov Thuesen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 18.04.2016

Direktion

Steffen Bo Vestergaard

Kenn Skov Thuesen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Thuesen & Vestergaard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thuesen & Vestergaard ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 18.04.2016

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.

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 investeringsejendomme. 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.

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Det er forud for regnskabsaflæggelsen besluttet at ændre praksis for måling af ejendomme fra indregning til kostpris med fradrag for afskrivninger til fremadrettet at måle til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme idet dette vurderes at give et mere retvisende billede.

Ændring af regnskabspraksis har haft følgende konsekvenser:

	Resultat	Egenkapital	Balancesum
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2014			
Før ændring af praksis	662.173	712.173	5.271.898
Effekt af praksisændring	130.607	130.607	164.127
Efter regulering til dagsværdi	792.780	842.780	5.436.025
2015			
Før ændring af praksis	120.799	832.972	10.806.016
Effekt af praksisændring	2.594.611	2.725.218	3.539.413
Efter regulering til dagsværdi	2.715.410	3.558.190	14.345.429

Herudover er årsregnskabet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund 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. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		702.812	972.308
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>3.136.918</u>	<u>168.882</u>
Driftsresultat		3.839.730	1.141.190
Andre finansielle indtægter		153	486
Andre finansielle omkostninger		<u>(340.588)</u>	<u>(86.330)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.499.295	1.055.346
Skat af ordinært resultat	1	<u>(783.885)</u>	<u>(262.566)</u>
Årets resultat		<u>2.715.410</u>	<u>792.780</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.715.410</u>	<u>792.780</u>
		<u>2.715.410</u>	<u>792.780</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		12.376.976	2.450.738
Materielle anlægsaktiver	2	<u>12.376.976</u>	<u>2.450.738</u>
Anlægsaktiver		<u>12.376.976</u>	<u>2.450.738</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.000	0
Andre tilgodehavender		361.854	0
Tilgodehavender		<u>375.854</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>1.592.599</u>	<u>2.985.287</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.968.453</u>	<u>2.985.287</u>
Aktiver		<u>14.345.429</u>	<u>5.436.025</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		3.508.190	792.780
Egenkapital		<u>3.558.190</u>	<u>842.780</u>
Udskudt skat		756.802	33.519
Hensatte forpligtelser		<u>756.802</u>	<u>33.519</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.119.500	869.972
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>4.119.500</u>	<u>869.972</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	89.403	6.712
Bankgæld		4.454.989	1.708.040
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.895	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		509.569	991.459
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		663.774	703.291
Skyldig selskabsskat		60.622	229.046
Anden gæld		113.685	51.206
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.910.937</u>	<u>3.689.754</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.030.437</u>	<u>4.559.726</u>
Passiver		<u>14.345.429</u>	<u>5.436.025</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud el- ler under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	792.780	842.780
Årets resultat	0	2.715.410	2.715.410
Egenkapital ultimo	50.000	3.508.190	3.558.190

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	60.622	229.047
Ændring af udskudt skat	723.283	33.519
Regulering vedrørende tidligere år	(20)	0
	<u>783.885</u>	<u>262.566</u>
		<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.281.856
Tilgange		9.232.769
Afgange		<u>(2.349.779)</u>
Kostpris ultimo		<u>9.164.846</u>
Dagsværdireguleringer primo		168.882
Årets dagsværdireguleringer		3.136.918
Tilbageførsel ved afgange		<u>(93.670)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>3.212.130</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>12.376.976</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,75% pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 972 t.kr.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld ef- ter 5 år kr.</u>
3. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	89.403	6.712	4.119.500	3.743.111
	<u>89.403</u>	<u>6.712</u>	<u>4.119.500</u>	<u>3.743.111</u>

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi heraf udgør pr. 31.12.2015 5.941.401 kr. mod 693.431 pr. 31.12.2014.

Selskabets bankforbindelse har ejerpantebrev på 445.000 i grunde og bygninger, som udgør 1.015.384 t.kr. pr. 31.12.2015 mod 739.188 kr. pr. 31.12.2014.

Tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Ll. Sct. Mikkelsgade 5, 8800 Viborg på 20.000 kr. til sikkerhed for medlemværende med ejerforeningen Ll. Sct. Mikkelsgade 5-17.