

---

# ***THJ Ejendomme ApS***

Ellegårdsparken 26, 7000 Fredericia

## **Årsrapport for 2016/17** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 36 70 96 34

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/12 2017

Heidi Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for THJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 30. november 2017

## Direktion

Heidi Jensen  
direktør

## Bestyrelse

Thomas Jensen  
formand

Heidi Jensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i THJ Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for THJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 30. november 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

THJ Ejendomme ApS  
Ellegårdsparken 26  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 36 70 96 34  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Fredericia

### Bestyrelse

Thomas Jensen, formand  
Heidi Jensen

### Direktion

Heidi Jensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>121.718</b>	<b>131.629</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-37.133	-34.650
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>84.585</b>	<b>96.979</b>
Finansielle omkostninger	2	-35.829	-74.455
<b>Resultat før skat</b>		<b>48.756</b>	<b>22.524</b>
Skat af årets resultat	3	-10.770	-5.140
<b>Årets resultat</b>		<b>37.986</b>	<b>17.384</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	37.986	17.384
	<b>37.986</b>	<b>17.384</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		1.734.189	1.764.484
Indretning af lejede lokaler		27.352	34.190
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.761.541</b>	<b>1.798.674</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.761.541</b>	<b>1.798.674</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>35.000</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.115</b>	<b>28.169</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>40.115</b>	<b>28.169</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.801.656</b>	<b>1.826.843</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		705.370	667.384
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>805.370</b>	<b>767.384</b>
Hensættelse til udskudt skat		9.134	2.610
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.134</b>	<b>2.610</b>
Gæld til realkreditinstitutter		874.196	936.874
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>874.196</b>	<b>936.874</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	62.681	62.684
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.200	5.670
Selskabsskat		4.246	2.530
Anden gæld		37.829	49.091
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>112.956</b>	<b>119.975</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>987.152</b>	<b>1.056.849</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.801.656</b>	<b>1.826.843</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendomme, drive investeringsvirksomhed samt dermed beslægtede aktiviteter.

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	35.829	61.688
Kursreguleringer omkostninger	0	12.767
	<b>35.829</b>	<b>74.455</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	4.246	2.530
Årets udskudte skat	6.524	2.610
	<b>10.770</b>	<b>5.140</b>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. juli	1.799.134	34.190
Kostpris 30. juni	1.799.134	34.190
Ned- og afskrivninger 1. juli	34.650	0
Årets afskrivninger	30.295	6.838
Ned- og afskrivninger 30. juni	64.945	6.838
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>1.734.189</b>	<b>27.352</b>
Afskrives over	50 år	5 år

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	100.000	667.384	767.384
Årets resultat	0	37.986	37.986
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>100.000</b>	<b>705.370</b>	<b>805.370</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	623.472	673.250
Mellem 1 og 5 år	250.724	263.624
Langfristet del	874.196	936.874
Inden for 1 år	62.681	62.684
	<b>936.877</b>	<b>999.558</b>

# Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.734.189	1.764.484

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for THJ 2015 Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for THJ Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 regskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede dan sk moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen 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 renteomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.