

**A/S Erik Thestrup**  
Sct. Mikkelsgade 20, 4200 Slagelse

**CVR-nr. 36 73 10 28**

**Årsrapport**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2017.

---

Niels Thestrup  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for A/S Erik Thestrup.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 15. marts 2017

### **Direktion**

Anette Thestrup

### **Bestyrelse**

Niels Thestrup

Anette Thestrup

Kenneth Nielsen Thestrup

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### **Til kapitalejerne i A/S Erik Thestrup**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Erik Thestrup for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. marts 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	A/S Erik Thestrup Sct. Mikkelsgade 20 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 36 73 10 28
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Niels Thestrup Anette Thestrup Kenneth Nielsen Thestrup
<b>Direktion</b>	Anette Thestrup
<b>Revision</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank, Gl. Torv 5, 4200 Slagelse
<b>Dattervirksomheder</b>	RG2 Ejendomme ApS, Hillerød 3H Ejendomme ApS, Hillerød

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/S Erik Thestrup er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet dekklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, baseret på forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter A/S Erik Thestrup som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**


---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>564.068</b>	<b>353.475</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.100.000	800.000
2 Personaleomkostninger	<u>-345.206</u>	<u>-351.415</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.318.862</b>	<b>802.060</b>
Andre finansielle indtægter	148.197	365.389
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-62.911</u>	<u>-42.186</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.404.148</b>	<b>1.125.263</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-291.146</u>	<u>-277.501</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.113.002</b>	<b>847.762</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	400.000
Overføres til overført resultat	55.002	0
Overføres til øvrige reserver	858.000	624.000
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-176.238</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.113.002</b>	<b>847.762</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		68.840	68.840
4 Investeringsejendomme		<u>20.069.490</u>	<u>18.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>20.138.330</u>	<u>18.868.840</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2		0
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>2.473.095</u>	<u>2.487.522</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>2.473.097</u>	<u>2.487.522</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>22.611.427</b></u>	<u><b>21.356.362</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.100	48.798
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		347.730	0
Tilgodehavende selskabsskat		8.105	0
Andre tilgodehavender		<u>1.355.553</u>	<u>1.159.110</u>
Tilgodehavender i alt		<u>1.718.488</u>	<u>1.207.908</u>
Likvide beholdninger		<u>1.779.950</u>	<u>2.771.335</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.498.438</b></u>	<u><b>3.979.243</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>26.109.865</b></u>	<u><b>25.335.605</b></u>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
7 Reserve for opskrivninger	6.891.633	6.033.633
8 Overført resultat	15.447.022	15.392.020
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	400.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>23.038.655</u></b>	<b><u>22.325.653</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.374.000	2.130.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.374.000</u></b>	<b><u>2.130.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	52.359
Deposita	495.738	625.083
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>495.738</u>	<u>677.442</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	52.606	50.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.002	67.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	13.351
Selskabsskat	0	8.598
Anden gæld	76.864	62.761
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>201.472</u>	<u>202.510</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>697.210</u></b>	<b><u>879.952</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>26.109.865</u></b>	<b><u>25.335.605</u></b>

**11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**12 Eventualposter**

**Noter**


---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	329.224	333.320
Andre omkostninger til social sikring	4.379	4.321
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>11.603</u>	<u>13.774</u>
	<b><u>345.206</u></b>	<b><u>351.415</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	47.146	55.648
Årets regulering af udskudt skat	<u>244.000</u>	<u>221.853</u>
	<b><u>291.146</u></b>	<b><u>277.501</u></b>

**Noter**


---

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	11.159.765	11.159.765
Tilgang i årets løb	<u>169.490</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>11.329.255</u></b>	<b><u>11.159.765</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	7.640.235	11.790.249
Årets regulering til dagsværdi	1.100.000	800.000
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-4.950.014</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>8.740.235</u></b>	<b><u>7.640.235</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>20.069.490</u></b>	<b><u>18.800.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,5

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

**Noter**

		30/9 2016	30/9 2015	
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Tilgang i årets løb		2	0	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>				
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi hos A/S Erik Thestrup</b>
RG2 Ejendomme ApS, Hillerød	100 %	12.767.071	2.021.583	1
3H Ejendomme ApS, Hillerød	100 %	369.772	-673.783	1
		<b>13.136.843</b>	<b>1.347.800</b>	<b>2</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo		500.000	500.000	
		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.				
<b>7. Reserve for opskrivninger</b>				
Reserve for opskrivninger primo		6.033.633	5.232.780	
Årets opskrivning		858.000	624.000	
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger		0	176.853	
		<b>6.891.633</b>	<b>6.033.633</b>	
<b>8. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo		15.392.020	15.568.258	
Årets overførte overskud eller underskud		55.002	-176.238	
		<b>15.447.022</b>	<b>15.392.020</b>	
<b>9. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte primo		400.000	400.000	
Udloddet udbytte		-400.000	-400.000	
Udbytte for regnskabsåret		200.000	400.000	
		<b>200.000</b>	<b>400.000</b>	



**Noter**


---

			<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>10. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2016</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	52.606	0	52.606	103.159
Deposita	0	0	495.738	625.083
	<b>52.606</b>	<b>0</b>	<b>548.344</b>	<b>728.242</b>

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 53 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 7.560 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 600 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

**12. Eventualposter**
**Sambeskatning**

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra 26.2.2016 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.