

## **Ejendomsselskabet Tholkjer A/S Odense**

Abels Allé 50  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 49608217

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.06.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Knud Kristian Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Tholkjer A/S Odense  
Abels Allé 50  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 49608217

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Knud Kristian Pedersen  
Rikke Holm Pedersen  
Jens Kristian Holm Pedersen  
Lars Kristian Holm Pedersen

### Direktion

Rikke Holm Pedersen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Tholkjer A/S Odense.

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.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20.06.2017

### Direktion

Rikke Holm Pedersen

### Bestyrelse

Knud Kristian Pedersen

Rikke Holm Pedersen

Jens Kristian Holm Pedersen

Lars Kristian Holm Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Tholkjer A/S Odense

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tholkjer A/S Odense for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 revisorerets 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.

Odense, den 20.06.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Erik Pedersen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør (16) t.kr. mod (31) t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 111 t.kr. mod (85) t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### 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>Bruttotab</b>		<b>(15.587)</b>	<b>(31.322)</b>
Af- og nedskrivninger		(40.715)	(51.578)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(56.302)</b>	<b>(82.900)</b>
Andre finansielle indtægter		248.917	104.631
Andre finansielle omkostninger		(52.209)	(107.214)
<b>Resultat før skat</b>		<b>140.406</b>	<b>(85.483)</b>
Skat af årets resultat		(29.781)	0
<b>Årets resultat</b>		<b>110.625</b>	<b>(85.483)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		100.000	0
Overført resultat		10.625	(85.483)
		<b>110.625</b>	<b>(85.483)</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>1.659.943</u>	<u>1.700.658</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u><b>1.659.943</b></u>	<u><b>1.700.658</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>1.659.943</b></u>	<u><b>1.700.658</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>114.586</u>	<u>112.770</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>114.586</b></u>	<u><b>112.770</b></u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>	<u>346.325</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>346.325</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.001.980</b></u>	<u><b>495.524</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>1.116.566</b></u>	<u><b>954.619</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>2.776.509</b></u>	<u><b>2.655.277</b></u>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		632.961	672.136
Foreslået ekstraordinært udbytte		0	(49.800)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.232.961</u></b>	<b><u>1.122.336</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.297.027</u>	<u>1.350.633</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>1.297.027</u></b>	<b><u>1.350.633</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	57.318	55.572
Skyldig selskabsskat		23.977	931
Anden gæld		<u>165.226</u>	<u>125.805</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>246.521</u></b>	<b><u>182.308</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.543.548</u></b>	<b><u>1.532.941</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.776.509</u></b>	<b><u>2.655.277</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	622.336	0	1.122.336
Årets resultat	0	10.625	100.000	110.625
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>632.961</b>	<b>100.000</b>	<b>1.232.961</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>2.307.311</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.307.311</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(606.653)
Årets afskrivninger	<u>(40.715)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(647.368)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.659.943</u></b>

	<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>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>57.318</u>	<u>55.572</u>	<u>1.297.027</u>	<u>1.079.000</u>
	<b><u>57.318</u></b>	<b><u>55.572</u></b>	<b><u>1.297.027</u></b>	<b><u>1.079.000</u></b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pant i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 1.660 t.kr. for prioritetsgæld, restgæld 31. december 2016 udgør 1.354 t.kr. Forpligtelsen er indregnet i årsrapporten.

## Noter

### **4. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Knud Kristian Pedersen, Abels Allé 50, Odense

Lars Kristian Holm Pedersen, Æblebakken 6, Odense

Rikke Holm Pedersen, Kristiansdals Allé 38, Odense

Jens Kristian Holm Pedersen, Impasse de la Guifette, St. Raphael, Frankrig.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration og vedligeholdelse af ejendomme.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer, kursreguleringer og renteindtægter fra bankindestående.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, prioritetsgæld og bankgæld.

### 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver 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.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### 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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### **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.