

**Ejendomsselskabet Thor Grindsted A/S**  
**CVR-nr. 17617583**  
**Nørremarksvej 242**  
**6800 Varde**

**Årsrapport 2014/15**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.12.2015

**Dirigent**

---

Navn: Helge Vejrup

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014/15	8
Balance pr. 30.09.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Thor Grindsted A/S  
Nørremarksvej 242  
6800 Varde

CVR-nr.: 17617583

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.04.2014 - 30.09.2015

### **Bestyrelse**

Helge Vejrup, formand

Erik Steen Kristensen

Peter Christian Petersen

### **Direktion**

Erik Steen Kristensen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

Postboks 200

6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.04.2014 - 30.09.2015 for Ejendomsselskabet Thor Grindsted A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2014 - 30.09.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 01.12.2015

### Direktion

Erik Steen Kristensen  
direktør

### Bestyrelse

Helge Vejrup  
formand

Erik Steen Kristensen

Peter Christian Petersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Thor Grindsted A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Thor Grindsted A/S for regnskabsåret 01.04.2014 - 30.09.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2014 - 30.09.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Esbjerg, den 01.12.2015

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Harbo Andersen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets driftsresultat har i regnskabsåret udgjort et underskud på 2.265 t.kr. efter skat. Årets resultat er væsentlig påvirket af en nedskrivning på ejendomme med 2.494 t.kr.

Egenkapitalen pr. 30. september 2015 er herefter negativ med 597 t.kr.

Selskabet har tabt hele egenkapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Selskabskapitalen forventes reetableret ved tilskud fra moderselskabet.

### **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.

### **Manglende sammenlignelighed**

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. april – 31. marts til 1. oktober – 30. september med omlægningsperiode for perioden 1. april 2014 – 30. september 2015, hvorfor indeværende regnskabsperiode udgør 18 måneder.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og omkostninger vedrørende bygninger, herunder af- og nedskrivninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

#### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter regnskabsårets omkostninger vedrørende grunde og bygninger.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger.

#### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

#### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 klar-  
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af akti-  
vernes forventede brugstider:

Bygninger	25 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 ned-  
skrivninger 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 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse for 2014/15**

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(1.695.025)</b>	<b>682.956</b>
Administrationsomkostninger		<u>(32.901)</u>	<u>(56.148)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.727.926)</b>	<b>626.808</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(885.294)</u>	<u>(647.278)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(2.613.220)</b>	<b>(20.470)</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>348.000</u>	<u>43.500</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(2.265.220)</u></b>	<b><u>23.030</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(2.265.220)</u>	<u>23.030</u>
		<b><u>(2.265.220)</u></b>	<b><u>23.030</u></b>

**Balance pr. 30.09.2015**

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Grunde og bygninger		9.588.123	13.489.925
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>9.588.123</u>	<u>13.489.925</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>9.588.123</u>	<u>13.489.925</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		87.500	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	393.000
Periodeafgrænsningsposter		55.062	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>142.562</u>	<u>393.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>21.327</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>142.562</u>	<u>414.327</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>9.730.685</u></u>	<u><u>13.904.252</u></u>

**Balance pr. 30.09.2015**

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	600.000	600.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.197.026)</u>	<u>1.068.194</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(597.026)</u></b>	<b><u>1.668.194</u></b>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>277.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>277.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.951.345</u>	<u>7.843.801</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>5.951.345</u></b>	<b><u>7.843.801</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	362.000	419.000
Bankgæld		237.767	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.633.349	3.549.509
Anden gæld		<u>143.250</u>	<u>146.748</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.376.366</u></b>	<b><u>4.115.257</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.327.711</u></b>	<b><u>11.959.058</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>9.730.685</u></b>	<b><u>13.904.252</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2014/15**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	600.000	1.068.194	1.668.194
Årets resultat	0	(2.265.220)	(2.265.220)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>600.000</b>	<b>(1.197.026)</b>	<b>(597.026)</b>

## Noter

	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	109.864	91.666
Renteomkostninger i øvrigt	775.430	555.612
	<u>885.294</u>	<u>647.278</u>

	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(71.000)	(393.000)
Ændring af udskudt skat	(277.000)	387.500
Effekt af ændrede skattesatser	0	(38.000)
	<u>(348.000)</u>	<u>(43.500)</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	1	600.000,00	600.000
	<u>1</u>		<u>600.000</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 år</u> <u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	419.000	362.000	5.951.345	4.077.345
	<u>419.000</u>	<u>362.000</u>	<u>5.951.345</u>	<u>4.077.345</u>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Thorslund A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.588.123 kr.

Ejerpantebrev på nom. 3.150.000 kr. er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 3.126.441 kr.

Til sikkerhed for 3. mands mellemværende med pengeinstitut er afgivet selvskyldnerkaution.

Bankgæld udgør 1.798.662 kr.