

TH-INVEST 1 ApS

Åboulevard 11, C,

1635 København V

CVR-nr. 25331192

Årsrapport for 2019

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21-08-2020

Flemming Østergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for TH-INVEST 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21-08-2020

Direktion

Flemming Østergaard
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i TH-INVEST 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TH-INVEST 1 ApS for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Slagelse, den 21-08-2020

Revisionscentret v/Jesper Thygesen

CVR-nr. 10352231

Jesper Thygesen

Registreret revisor, FDR

mne12363

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TH-INVEST 1 ApS Åboulevard 11, C, 1635 København V
CVR-nr.	25331192
Stiftelsesdato	15-04-2000
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
Direktion	Flemming Østergaard, Direktør
Revisor	Revisionscentret v/Jesper Thygesen Nytorv 6, 1. 4200 Slagelse
CVR-nr.	10352231

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for TH-INVEST 1 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer og tjenesteydelser indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, omkostninger til social sikring samt øvrige personaleomkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	2.560.000

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, låneomkostninger samt rentegodtgørelser og gebyrer til SKAT.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes

Anvendt regnskabspraksis

med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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 rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttotab		-45.766	-19.403
Personaleomkostninger	1	-70.815	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.317	-125.692
Driftsresultat		-135.898	-145.095
Finansielle omkostninger		-135.985	-20.167
Resultat før skat		-271.883	-165.262
Skat af årets resultat	2	106.353	0
Årets resultat		-165.530	-165.262
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	0
Overført resultat		-265.530	-165.262
Resultatdisponering		-165.530	-165.262

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	5.084.202	3.016.610
Materielle anlægsaktiver		5.084.202	3.016.610
Anlægsaktiver		5.084.202	3.016.610
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		29.753	0
Andre tilgodehavender		29.948	0
Tilgodehavender		59.701	0
Likvide beholdninger		29.715	18.409
Omsætningsaktiver		89.416	18.409
Aktiver		5.173.618	3.035.019

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.373.494	0
Overført resultat		19.422	215.361
Udbytte for regnskabsåret		100.000	0
Egenkapital		1.617.916	340.361
Hensættelser til udskudt skat		310.790	0
Hensatte forpligtelser		310.790	0
Gæld til banker		929.480	994.505
Langfristede gældsforpligtelser	4	929.480	994.505
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	37.784	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.050.644	1.683.238
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		227.004	16.915
Kortfristede gældsforpligtelser		2.315.432	1.700.153
Gældsforpligtelser		3.244.912	2.694.658
Passiver		5.173.618	3.035.019
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2019	125.000		215.361		340.361
Korrektion fejl tidligere år			69.591		69.591
Udbytte				100.000	100.000
Årets resultat			-265.530		-265.530
Årets opskrivning af ejendomme		1.760.884			1.760.884
Udskat skat af opskrivning af ejendomme		-387.390			-387.390
Egenkapital 31-12-2019	125.000	1.373.494	19.422	100.000	1.617.916

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	68.957	0
Andre omkostninger til social sikring	1.858	0
	70.815	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Skat af årets resultat		
Skattegodtgørelse i sambeskatning	29.753	0
Regulering af udskudt skat	76.600	0
	106.353	0
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	3.228.621	1.173.318
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	326.025	2.055.303
Kostpris ultimo	3.554.646	3.228.621
Årets opskrivninger	1.760.884	0
Opskrivninger ultimo	1.760.884	0
Af- og nedskrivninger primo	-212.011	-86.319
Årets afskrivninger	-19.317	-125.692
Af- og nedskrivninger ultimo	-231.328	-212.011
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.084.202	3.016.610
4. Langfristede gældsforpligtelser		
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år
Gæld til banker	929.480	37.784
	929.480	37.784
		Forfald efter 5 år
		742.152
		742.152

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ejendommen Assenbøllevej 4, 4895 Errindlev:

Der er tinglyst 2 pantebreve på i alt tkr. 450.

Regnskabsmæssig værdi: tkr. 440.

Ejendommene Søndergade 26 og Søndergade 21 og 23, 5953 Tranekær:

Der er tinglyst det samme pantebrev i begge ejendomme på tkr. 1.002.

Søndergade 26 er bogført med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 1.144.

Søndergade 21 og 23 er bogført med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 3.500.

Noter

7. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hoteldrift (Bed & Breakfast).