

THORKILD ApS

Nordre Byvej 32
2680 Solrød Strand

CVR-nr. 25441486

Årsrapport

01-12-2019 - 30-11-2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19-04-2021

Kjeld Tyllesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-12-2019 - 30-11-2020 for THORKILD 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. 30-11-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-12-2019 - 30-11-2020.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 18-03-2021

Direktion

Kjeld Tyllesen
Direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i THORKILD ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for THORKILD ApS for regnskabsåret 01-12-2019 - 30-11-2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-11-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-12-2019 - 30-11-2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Klippinge, den 18-03-2021

BP-revision ApS, registrerede revisorer

Godkendt revisionsfirma

CVR-nr. 28842562

Bent Pedersen

Registreret revisor

mne10769

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	THORKILD ApS Nordre Byvej 32 2680 Solrød Strand
Telefon	40 52 36 72
E-mail	kjeld@tyllesen.dk
CVR-nr.	25441486
Stiftelsesdato	31-03-2000
Regnskabsår	01-12-2019 - 30-11-2020
Direktion	Kjeld Tyllesen, Direktør
Revisor	BP-revision ApS, registrerede revisorer Godkendt revisionsfirma Råmosevej 11A 4672 Klippinge
Hjemmeside	www.bp-revision.dk
CVR-nr.	28842562

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opkøb og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 8,0%, og værdien er fastansat til 14,6 mio. kr. Ved en afkastprocent 7,5% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 15,7 mio. kr. og ved en afkastprocent på 8,5% være 13,7 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-12-2019 - 30-11-2020 udviser et resultat på kr. 98.065, og selskabets balance pr. 30-11-2020 udviser en balancesum på kr. 14.924.668, og en egenkapital på kr. 1.449.922.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for THORKILD ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

Direkte omkostninger

Dirkte omkostninger omfatter udgifter i forbindelse med ejendommenes drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes 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 som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		560.370	621.495
Personaleomkostninger	1	-31.326	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.078.273
Driftsresultat		529.044	1.699.768
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.340	1.875
Finansielle omkostninger		-405.676	-286.560
Resultat før skat		125.708	1.415.083
Skat af årets resultat		-27.643	-397.751
Årets resultat		98.065	1.017.332
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		98.065	1.017.332
Resultatdisponering		98.065	1.017.332

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	14.611.629	14.358.638
Materielle anlægsaktiver		14.611.629	14.358.638
Anlægsaktiver		14.611.629	14.358.638
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		198.981	125.420
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		60.840	58.500
Andre tilgodehavender		53.218	27.254
Tilgodehavender		313.039	211.174
Omsætningsaktiver		313.039	211.174
Aktiver		14.924.668	14.569.812

Balance 30. november 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	1.324.922	1.226.856
Egenkapital		1.449.922	1.351.856
Hensættelser til udskudt skat		372.001	372.001
Hensatte forpligtelser		372.001	372.001
Gæld til kreditinstitutter		8.073.414	6.075.995
Gæld til banker		530.060	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.603.474	6.075.995
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		384.000	264.000
Gæld til banker		27.547	20.820
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.443	2.576.732
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.320.200	3.511.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		45.087	16.410
Deposita		629.994	380.498
Kortfristede gældsforpligtelser		4.499.271	6.769.960
Gældsforpligtelser		13.102.745	12.845.955
Passiver		14.924.668	14.569.812
Information om Covid-19	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2019/20	2018/19	
1. Personalemkostninger			
Lønninger	31.042	0	
Andre omkostninger til social sikring	284	0	
Personalemkostninger i alt	31.326	0	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	0	
2. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	12.667.725	9.717.725	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	252.991	2.950.000	
Kostpris ultimo	12.920.716	12.667.725	
Opskrivninger primo	1.690.913	612.640	
Årets opskrivninger	0	1.078.273	
Opskrivninger ultimo	1.690.913	1.690.913	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.611.629	14.358.638	
Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1. oktober 2019 kr. 12.870.000.			
Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Ejendommene er indregnet til estimeret dagsværdi på 14,6 mio. kr.			
Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 1.170 t. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 8,0% (8,0% i 2018/19), at værdien på 14,6 mio. kr. (14,4 mio. kr. i 2018/19) er et korrekt udtryk for markedsværdien.			
3. Virksomhedskapital			
Saldo primo	125.000	125.000	
Saldo ultimo	125.000	125.000	
4. Overført resultat			
Saldo primo	1.226.857	-403.116	
Korrektion primo	0	612.640	
Årets tilgang	98.065	1.017.332	
Saldo ultimo	1.324.922	1.226.856	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	8.073.414	332.200	6.619.500
Gæld til banker	530.060	51.800	296.900
	8.603.474	384.000	6.916.400

6. Information om COVID-19

Som det er regnskabslæseren bekendt, er der som følge af Corona Virus foretaget mange begrænsninger i virksomhedernes mulighed for almindelig drift.

Virksomheden har hånd om coronavirus. Virksomheden er fortsat i drift, og vil ansøge løbende om de mulige kompensationsmuligheder som det Danske Folketing har vedtaget såfremt at det er relevant.

Årsrapporten aflægges som følge heraf efter princippet om fortsat drift.

7. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, samt for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0 t.kr. pr. 30/11-2020. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 9.445.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 14.611.630.

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 205.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.058.991.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 2.186.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.202.992.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktør

På vegne af: bp-revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-092983657675

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-04-26 09:39:21Z

NEM ID 

Bent Pedersen (CVR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: BP-Revision ApS

Serienummer: CVR:28842562-RID:30586993

IP: 185.152.xxx.xxx

2021-04-26 11:50:54Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Dirigent

På vegne af: bp-revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-092983657675

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-04-26 12:12:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2Q70W-QXSUU-6GMCC-AY6YX-BD0TV-4PTJE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>