

THORKILD ApS

Nordre Byvej 32
2680 Solrød Strand

CVR-nr. 25441486

Årsrapport

01-12-2020 - 30-11-2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 09-03-2022

Kjeld Tyllesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 01-12-2020 - 30-11-2021 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. 30-11-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-12-2020 - 30-11-2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 14-02-2022

Direktion

Kjeld Tyllesen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i THORKILD ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for THORKILD ApS for regnskabsåret 01-12-2020 - 30-11-2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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.

Klippinge, den 14-02-2022

BP-revision ApS, registrerede revisorer

Godkendt revisionsfirma

CVR-nr. 28842562

Peter Holm

Registreret revisor

mne11735

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	01-12-2020 - 30-11-2021
Direktion	Kjeld Tyllesen, Direktør
Revisor	BP-revision ApS, registrerede revisorer Godkendt revisionsfirma Råmosevej 11A 4672 Klippinge www.hrrevision.dk
Hjemmeside	www.hrrevision.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 01-12-2020 - 30-11-2021 udviser et resultat på kr. 115.607, og selskabets balance pr. 30-11-2021 udviser en balancesum på kr. 14.963.076, og en egenkapital på kr. 1.565.528.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for THORKILD ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

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, direkte omkostninger 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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).

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 investeringsjendomme divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		692.251	560.370
Personaleomkostninger	1	-166.257	-31.326
Driftsresultat		525.994	529.044
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.460	2.340
Finansielle omkostninger	2	-380.126	-405.676
Resultat før skat		148.328	125.708
Skat af årets resultat		-32.721	-27.643
Årets resultat		115.607	98.065
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		115.607	98.065
		115.607	98.065

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	14.611.629	14.611.629
Materielle anlægsaktiver		14.611.629	14.611.629
Anlægsaktiver		14.611.629	14.611.629
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		257.416	198.981
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		63.300	60.840
Andre tilgodehavender		25.630	53.218
Periodeafgrænsningsposter		5.101	0
Tilgodehavender		351.447	313.039
Omsætningsaktiver		351.447	313.039
Aktiver		14.963.076	14.924.668

Balance 30. november 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.440.528	1.324.922
Egenkapital		1.565.528	1.449.922
Hensættelser til udskudt skat		373.123	372.001
Hensatte forpligtelser		373.123	372.001
Gæld til kreditinstitutter		7.745.249	8.073.414
Gæld til banker		134.816	530.060
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.880.065	8.603.474
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		403.200	384.000
Gæld til banker		79.975	27.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.213	92.443
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.871.470	3.320.200
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		145.186	45.087
Deposita		622.316	629.994
Kortfristede gældsforpligtelser		5.144.360	4.499.271
Gældsforpligtelser		13.024.425	13.102.745
Passiver		14.963.076	14.924.668
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2020/21	2019/20
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	163.405	31.042
Andre omkostninger til social sikring	2.852	284
Personaleomkostninger i alt	166.257	31.326
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	138.627	132.552
Andre finansielle omkostninger	241.499	273.124
Finansielle omkostninger i alt	380.126	405.676
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.920.716	12.667.725
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	252.991
Kostpris ultimo	12.920.716	12.920.716
Opskrivninger primo	1.690.913	1.690.913
Opskrivninger ultimo	1.690.913	1.690.913
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.611.629	14.611.629

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 2019/20), at værdien på 14,6 mio. kr. (14,4 mio. kr. i 2019/20) er et korrekt udtryk for markedsværdien.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	7.745.249	339.200	6.268.239
Gæld til banker	134.816	64.000	0
	7.880.065	403.200	6.268.239

5. 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.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Hinbjerghus Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 9.156.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 14.611.630.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 1.810.000, 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

2022-03-10 09:27:37 UTC

NEM ID 

Peter Møller Holm (CVR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: BP-Revision

Serienummer: CVR:28842562-RID:42817040

IP: 185.152.xxx.xxx

2022-03-10 09:28:27 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Dirigent

På vegne af: bp-revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-092983657675

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-03-10 09:32:43 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3Q86G-KG5GQ-W1VWQ-TZPWI-HN50Y-1WPNJ

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>