

THORKILD ApS

Nordre Byvej 32
2680 Solrød Strand

CVR-nr. 25441486

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-05-2024

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 01-12-2022 - 30-11-2023 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. 30-11-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-12-2022 - 30-11-2023.

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 13-05-2024

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 01-12-2022 - 30-11-2023 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 revisoreres 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.

Strøby, den 13-05-2024

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	01-12-2022 - 30-11-2023
Direktion	Kjeld Tyllesen, Direktør
Revisor	bp-revision ApS, registrerede revisorer godkendt revisionsfirma Strøby Bygade 58 4671 Strøby
Telefon	42 92 70 08
E-mail	peter@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 13,8 mio. kr. Ved en afkastprocent 7,5% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 14,8 mio. kr. og ved en afkastprocent på 8,5% være 13,0 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-12-2022 - 30-11-2023 udviser et resultat på kr. -906.857, og selskabets balance pr. 30-11-2023 udviser en balancesum på kr. 14.253.414, og en egenkapital på kr. 1.888.650.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for THORKILD ApS for 2022/23 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, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Direkte omkostninger

Dirkte omkostninger omfatter udgifter i forbindelse med ejendeommes 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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).

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.

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 acontoskatte.

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 nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		532.154	715.142
Personaleomkostninger	1	-60.768	-146.110
Andre driftsomkostninger		-1.514.283	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		700.000	0
Driftsresultat		-342.897	569.032
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	2.570
Finansielle indtægter		37	1.553.348
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-189.800	-156.127
Andre finansielle omkostninger		-675.106	-391.925
Resultat før skat		-1.207.766	1.576.898
Skat af årets resultat		300.909	-346.918
Årets resultat		-906.857	1.229.980
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-906.857	1.229.980
		-906.857	1.229.980

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		13.777.346	14.611.629
Materielle anlægsaktiver		13.777.346	14.611.629
Anlægsaktiver		13.777.346	14.611.629
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		317.553	248.685
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	65.870
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		112.020	0
Andre tilgodehavender		46.495	25.506
Periodeafgrænsningsposter		0	5.237
Tilgodehavender		476.068	345.298
Likvide beholdninger		0	108.520
Omsætningsaktiver		476.068	453.818
Aktiver		14.253.414	15.065.447

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.763.650	2.670.506
Egenkapital		1.888.650	2.795.506
Hensættelser til udskudt skat		526.001	714.890
Hensatte forpligtelser		526.001	714.890
Gæld til kreditinstitutter		5.741.409	6.387.585
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.741.409	6.387.585
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		196.000	275.000
Gæld til banker		107.661	143.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.465	6.681
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	5.029.560	4.073.624
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		18.968	39.279
Deposita		665.700	629.595
Kortfristede gældsforpligtelser		6.097.354	5.167.466
Gældsforpligtelser		11.838.763	11.555.051
Passiver		14.253.414	15.065.447
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2022/23	2021/22	
1. Personaleomkostninger			
Lønninger	60.055	143.633	
Andre omkostninger til social sikring	713	2.477	
Personaleomkostninger i alt	60.768	146.110	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
2. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	189.800	156.127	
Andre finansielle omkostninger	675.106	391.925	
Finansielle omkostninger i alt	864.906	548.052	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.741.409	196.000	4.859.000
	5.741.409	196.000	4.859.000
4. Gæld til tilknyttede virksomheder			
Hinbjerghus ApS	5.029.560	4.041.990	
Mellemregning Hinbjerghus Holding ApS	0	31.634	
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	5.029.560	4.073.624	

5. 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.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 7.121.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 13.077.346.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 620.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.030.890.

Kjeld Tyllesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kjeld Bonnerup Tyllesen

Direktør

På vegne af Thorkild ApS

ID: 8f8a9d79-e09c-4bac-ac61-4fdd052bdb3e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 15:14:42

Underskrevet med MitID



Kjeld Tyllesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kjeld Bonnerup Tyllesen

Dirigent

På vegne af Thorkild ApS

ID: 8f8a9d79-e09c-4bac-ac61-4fdd052bdb3e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 15:14:42

Underskrevet med MitID



Peter Holm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Møller Holm

Registreret revisor

På vegne af BP-revision ApS

ID: 17b04924-f4d2-4d4c-b15c-3eb960f602ef

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 15:24:36

Underskrevet med MitID

