



HR REVISION  
www.hrrevision.dk

bp-revision  
www.bprevision.dk  
info@bprevision.dk  
sikkerpost@bprevision.dk

## THORKILD ApS

Nordre Byvej 32  
2680 Solrød Strand

CVR-nr. 25441486

## Årsrapport

**01-12-2018 - 30-11-2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15-04-2020



Kjeld Tyllesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 01-12-2018 - 30-11-2019 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. 30-11-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-12-2018 - 30-11-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 25-03-2020

### Direktion



Kjeld Tyllesen  
Direktør

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i THORKILD ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for THORKILD ApS for regnskabsåret 01-12-2018 - 30-11-2019, 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. 30-11-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-12-2018 - 30-11-2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Klipinge, den 25-03-2020

**BP-revision ApS, registrerede revisorer**

**Godkendt revisionsfirma**

CVR-nr. 28842562



Bent Pedersen

Registreret revisor FSR

mne10769

THORKILD ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	THORKILD ApS Nordre Byvej 32 2680 Solrød Strand
Telefon	40 52 36 72
E-mail	<a href="mailto:kjeld@tyllesen.dk">kjeld@tyllesen.dk</a>
CVR-nr.	25441486
Stiftelsesdato	31-03-2000
Regnskabsår	01-12-2018 - 30-11-2019
<b>Direktion</b>	Kjeld Tyllesen, Direktør
<b>Revisor</b>	BP-revision ApS, registrerede revisorer Godkendt revisionsfirma Råmosevej 11A 4672 Klippinge
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 14,4 mio. kr. Ved en afkastprocent 7,5% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 15,4 mio. kr. og ved en afkastprocent på 8,5% være 13,4 mio. kr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-12-2018 - 30-11-2019 udviser et resultat på kr. 1.017.332, og selskabets balance pr. 30-11-2019 udviser en balancesum på kr. 14.569.812, og en egenkapital på kr. 1.351.856.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for THORKILD ApS for 2018/19 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, 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 ejendommens drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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 investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens 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.

#### 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.

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser 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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>621.495</b>	<b>428.244</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.078.273	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.699.768</b>	<b>428.244</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.875	0
Andre finansielle indtægter		0	427
Finansielle omkostninger	1	-286.560	-182.832
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.415.083</b>	<b>245.839</b>
Skat af årets resultat		-397.751	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.017.332</b>	<b>245.839</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.017.332	245.839
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.017.332</b>	<b>245.839</b>

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	14.358.638	10.330.364
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.358.638</b>	<b>10.330.364</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.358.638</b>	<b>10.330.364</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		125.420	117.288
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		58.500	36.000
Udsudte skatteaktiver		0	21.602
Andre tilgodehavender		27.254	1.006
<b>Tilgodehavender</b>		<b>211.174</b>	<b>175.896</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>211.174</b>	<b>175.896</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.569.812</b>	<b>10.506.260</b>

## Balance 30. november 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	4	0	612.640
Overført resultat	5	1.226.856	-403.116
<b>Egenkapital</b>		<b>1.351.856</b>	<b>334.524</b>
Hensættelser til udskudt skat		372.001	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>372.001</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter		6.075.995	6.339.994
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>6.075.995</b>	<b>6.339.994</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		264.000	312.370
Gæld til banker		20.820	48.182
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.576.732	27.489
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.511.500	3.044.213
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		16.410	32.886
Deposita		380.498	366.602
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.769.960</b>	<b>3.831.742</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.845.955</b>	<b>10.171.736</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.569.812</b>	<b>10.506.260</b>
Efterfølgende begivenheder, information om COVID-19	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	124.287	0
Andre finansielle omkostninger	162.273	182.832
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>286.560</b>	<b>182.832</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	9.717.725	9.715.724
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.950.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.667.725</b>	<b>9.715.724</b>
Opskrivninger primo	612.640	614.640
Årets opskrivninger	1.078.273	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.690.913</b>	<b>614.640</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.358.638</b>	<b>10.330.364</b>
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 14,4 mio. kr.		
Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 1.146 t. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 8,0% (9,0% i 2017-18), at værdien på 14,4 mio. kr. (10,3 mio. kr. i 2017-18) er et korrekt udtryk for markedsværdien.		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Saldo primo	612.640	612.640
Overført til overført resultat	-612.640	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>612.640</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-403.116	-648.955
Overført fra opskrivninger	612.640	0
Årets tilgang	1.017.332	245.839
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.226.856</b>	<b>-403.116</b>

## Noter

2018/19

2017/18

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.075.995	264.000	4.954.400
	<u>6.075.995</u>	<u>264.000</u>	<u>4.954.400</u>

### 7. Efterfølgende begivenheder, 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 ansøger løbende om de mulige kompensationsmuligheder som det Danske Folketing har vedtaget.

Årsrapporten aflægges som følge heraf efter princippet om fortsat drift.

### 8. 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.

### 9. Eventualforpligtelser

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

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0 t.kr. pr. 30/11-2019. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 10. 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. 14.358.638.

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 205.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.050.000.