

**TH Ejendom A/S**  
**Selsøvej 21, 2665 Vallensbæk Strand**

---

**Årsrapport for**  
**2017**

---

**CVR-nr. 26 23 52 94**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018.

---

Morten W. Vandborg  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for TH Ejendom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk Strand, den 30. maj 2018

### **Direktion**

Jørgen Thøgersen

### **Bestyrelse**

Lene Thøgersen

Jørgen Thøgersen

Henrik Synnest

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionæren i TH Ejendom A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for TH Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Marseen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32165

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

TH Ejendom A/S  
Selsøvej 21  
2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr.: 26 23 52 94  
Stiftet: 13. september 2001  
Hjemsted: Vallensbæk Strand  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
16. regnskabsår

**Bestyrelse**

Lene Thøgersen  
Jørgen Thøgersen  
Henrik Synnest

**Direktion**

Jørgen Thøgersen

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø  
Telefon: 35 38 48 88  
[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

**Modervirksomhed**

B.N.T. Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve, administrere og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 677 t.kr. mod 668 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 239 t.kr. mod 226 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TH Ejendom A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	4.410 t.kr.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TH Ejendom A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>677.053</b>	<b>667.805</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-301.778	-301.778
<b>Driftsresultat</b>	<b>375.275</b>	<b>366.027</b>
Andre finansielle indtægter	0	71
1 Øvrige finansielle omkostninger	-68.762	-77.012
<b>Resultat før skat</b>	<b>306.513</b>	<b>289.086</b>
Skat af årets resultat	-67.884	-63.104
<b>Årets resultat</b>	<b>238.629</b>	<b>225.982</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	238.629	225.982
<b>Disponeret i alt</b>	<b>238.629</b>	<b>225.982</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	15.851.870	16.153.648
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.851.870</u>	<u>16.153.648</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.851.870</u></b>	<b><u>16.153.648</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	68.370	15.050
	Tilgodehavender i alt	<u>68.370</u>	<u>15.050</u>
	Likvide beholdninger	<u>117.966</u>	<u>209.802</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>186.336</u></b>	<b><u>224.852</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.038.206</u></b>	<b><u>16.378.500</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2017	2016
Note		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Reserve for opskrivninger	4.048.556	5.024.779
5 Overført resultat	3.974.012	2.759.159
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.522.568</b>	<b>8.283.938</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.984.000	1.965.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.984.000</b>	<b>1.965.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	3.939.506	4.529.305
Deposita	826.097	826.097
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.765.603	5.355.402
Gældsforpligtelser	590.000	588.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.409	30.393
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	48.884	60.104
Anden gæld	98.742	84.663
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	766.035	774.160
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.531.638</b>	<b>6.129.562</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.038.206</b>	<b>16.378.500</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	912	1.050
Andre finansielle omkostninger	<u>67.850</u>	<u>75.962</u>
	<b><u>68.762</u></b>	<b><u>77.012</u></b>
 <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo		<u>13.056.806</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>13.056.806</u></b>
Opskrivninger primo		<u>6.442.024</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>6.442.024</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		3.345.182
Årets afskrivninger		<u>301.778</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>3.646.960</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>15.851.870</u></b>
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2017		<u>17.400.000</u>
 <b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
 Aktiekapitalen består af 5.000 aktier a 100 kr.		
 <b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	5.024.779	5.024.779
Opløsning af tidligere års opskrivninger	<u>-976.223</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.048.556</u></b>	<b><u>5.024.779</u></b>



**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	2.759.160	2.533.177
Årets overførte overskud eller underskud	238.629	225.982
Overført fra reserve for opskrivninger	976.223	0
	<b><u>3.974.012</u></b>	<b><u>2.759.159</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.529.506	5.117.305
Heraf forfalder inden for 1 år	-590.000	-588.000
	<b><u>3.939.506</u></b>	<b><u>4.529.305</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.580.000</u>	<u>2.139.000</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.530 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 15.852 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

**8. Eventualposter  
Eventualforpligtelser**

Selskabet optræder som kautionist for søsterselskabet A/S Bjerregaard Nielsen.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B.N.T. Holding ApS, CVR-nr. 73472814 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

## **Noter**

---

### **8. Eventualposter (fortsat)** **Sambeskatning (fortsat)**

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.