

Therkildsen Invest ApS
Asmild Mark 60, 8800 Viborg

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 28 67 58 36

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2017.



Henrik Therkildsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Therkildsen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16. maj 2017

Direktion



Henrik Therkildsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Therkildsen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Therkildsen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu. I overensstemmelse med revisorlovens § 16, stk. 3 skal vi oplyse, at vi ikke har været uafhængige ved opstilling af årsregnskabet.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Risskov, den 16. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Torben Laursen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Therkildsen Invest ApS
Asmild Mark 60
8800 Viborg

CVR-nr.: 28 67 58 36
Stiftet: 14. december 2006
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henrik Therkildsen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 16. maj 2017, på sel ska bets
adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er formueforvaltning og investering i andre selskaber, samt udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 81.527 kr. mod 97.776 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 34.896 kr. mod 35.468 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Therkildsen Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Ændringen har ikke haft beløbsmæssig effekt.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme regnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	81.527	97.776
1 Øvrige finansielle omkostninger	-35.807	-51.427
Resultat før skat	45.720	46.349
2 Skat af årets resultat	-10.824	-10.881
Årets resultat	34.896	35.468
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	34.896	35.468
Disponeret i alt	34.896	35.468

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>1.910.000</u>	<u>1.910.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.910.000</u>	<u>1.910.000</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.910.000</u>	<u>1.910.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	5.100
5 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>5.100</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	7.847
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>7.847</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>12.947</u>
Aktiver i alt	<u>1.910.000</u>	<u>1.922.947</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	531.793	496.897
	Egenkapital i alt	656.793	621.897
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	70.921	70.921
	Hensatte forpligtelser i alt	70.921	70.921
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	912.583	984.999
	Deposita	28.950	24.125
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	941.533	1.009.124
8	Gældsforpligtelser	72.000	72.000
	Gæld til pengeinstitutter	150.781	27.257
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.000	4.000
	Selskabsskat	4.824	6.882
	Anden gæld	9.148	110.866
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	240.753	221.005
	Gældsforpligtelser i alt	1.182.286	1.230.129
	Passiver i alt	1.910.000	1.922.947
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
1. Øvrige finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	35.807	51.427	
	35.807	51.427	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	10.824	10.881	
	10.824	10.881	
3. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	1.587.633	1.587.633	
Kostpris ultimo	1.587.633	1.587.633	
Regulering til dagsværdi primo	322.367	322.367	
Regulering til dagsværdi ultimo	322.367	322.367	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.910.000	1.910.000	
4. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris primo	125.000	125.000	
Afgang i årets løb	-125.000	0	
Kostpris ultimo	0	125.000	
Opskrivninger primo	-125.000	-125.000	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	125.000	0	
Opskrivninger ultimo	0	-125.000	
5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2016
Direktion	10,05	11.540	0

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
7. Overført resultat				
Overført resultat primo	496.897	461.429		
Årets overførte overskud eller underskud	34.896	35.468		
	<u>531.793</u>	<u>496.897</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	72.000	620.000	984.583	1.056.999
Deposita	0	0	28.950	24.125
	<u>72.000</u>	<u>620.000</u>	<u>1.013.533</u>	<u>1.081.124</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 985 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.910 t.kr.				
10. Eventualposter				
Der er ingen eventualposter m.v.				