

---

# *Thiel Ejendomme ApS*

Skt. Jørgens Gade 103, 5000 Odense C

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 31 26 77 73

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/3 2019

Christian Gørtz  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Thiel Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. marts 2019

## Direktion

Christian Gørtz

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Thiel Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thiel Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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.

Odense, den 25. marts 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Erik Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne10086

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Thiel Ejendomme ApS  
Skt. Jørgens Gade 103  
5000 Odense C

Telefon: 66177476

CVR-nr.: 31 26 77 73

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Odense

### Direktion

Christian Gørtz

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rytterkasernen 21  
5000 Odense C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.006.820</b>	<b>772.404</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.837.276	-56.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>3.844.096</b>	<b>716.404</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-20.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.824.096</b>	<b>716.404</b>
Finansielle omkostninger		-654.174	-921.205
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.169.922</b>	<b>-204.801</b>
Skat af årets resultat	3	-706.183	44.176
<b>Årets resultat</b>		<b>2.463.739</b>	<b>-160.625</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.463.739	-160.625
		<b>2.463.739</b>	<b>-160.625</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	5	22.193.276	19.356.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	80.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>22.273.276</b>	<b>19.356.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.273.276</b>	<b>19.356.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		202.534	144.346
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		160.288	147.835
Andre tilgodehavender		0	30.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>362.822</b>	<b>322.181</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>125.662</b>	<b>566.013</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>488.484</b>	<b>888.194</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.761.760</b>	<b>20.244.194</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.375.263	6.627.415
<b>Egenkapital</b>		<b>9.500.263</b>	<b>6.752.415</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.998.651	1.292.468
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.998.651</b>	<b>1.292.468</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.420.805	4.666.808
Kreditinstitutter		1.484.423	1.503.033
Deposita		434.700	399.550
<b>Langfristet gæld</b>	6	<b>6.339.928</b>	<b>6.569.391</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	231.722	230.635
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.676.196	5.100.176
Anden gæld		15.000	299.109
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>4.922.918</b>	<b>5.629.920</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.262.846</b>	<b>12.199.311</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.761.760</b>	<b>20.244.194</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	6.627.415	6.752.415
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	284.109	284.109
Årets resultat	0	2.463.739	2.463.739
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>9.375.263</b>	<b>9.500.263</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udleje og handle med fast ejendom samt hvad der i øvrigt står i forbindelse hermed.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	20.000	0
	<u><b>20.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	706.183	-44.176
	<u><b>706.183</b></u>	<u><b>-44.176</b></u>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> DKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	<u>100.000</u>
Kostpris 31. december	<u>100.000</u>
Årets afskrivninger	<u>20.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>20.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>80.000</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	12.367.204
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Kostpris 31. december	<u>12.367.204</u>
Værdireguleringer 1. januar	6.988.796
Årets værdireguleringer	<u>2.837.276</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>9.826.072</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>22.193.276</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anderkendte værdiansættelsesteknikker baseret på afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
Afkastkrav	5%	5%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	6%	6%

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.635.992	3.706.095
Mellem 1 og 5 år	784.813	960.713
Langfristet del	4.420.805	4.666.808
Inden for 1 år	231.722	230.635
	<b>4.652.527</b>	<b>4.897.443</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.484.423	1.503.033
Langfristet del	1.484.423	1.503.033
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.484.423</b>	<b>1.503.033</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	434.700	399.550
Langfristet del	434.700	399.550
Inden for 1 år	0	0
	<b>434.700</b>	<b>399.550</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med bank:		
Nykredit Marginkonto	0	333.412

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Thiel Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thiel Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede dansk moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejen-

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

domme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### ***Afkastbaseret model***

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en værdiansættelsesmetode, baseret på afkastbaseret model. Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.