

## **THM Invest ApS**

Skovridervej 5  
2960 Rungsted Kyst

CVR.nr. 31 48 14 30

### **Årsrapport for året 2017**

10. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28/5 2018.

Dirigent  
Thomas Busk Stahl

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5-6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance pr. 31. december	14-15
Noter	16-17

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	THM Invest ApS Skovridervej 5 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 31 48 14 30 Stiftet: 4. juni 2008 Hjemsted: Hørsholm Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Thomas Busk Stahl
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Store Kongensgade 1 1264 København K
<b>Revision</b>	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Næstvedvej 2 4760 Vordingborg CVR nr 37 12 19 24 P-nr 10 20 78 52 72

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017 for THM Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 23. maj 2018

I direktionen



Thomas Busk Stahl

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i THM Invest ApS.

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for THM Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Vordingborg, den 23. maj 2018

**Øernes Revision**

**Registreret revisionsaktieselskab**

3742 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne16875

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at foretage investeringer i almindelighed, samt køb og administration af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for THM Invest ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger:

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, ejendomme, administration mv.

#### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med tillæg af evt. opskrivning og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen som en bunden henlæggelse under posten "Reserve for opskrivninger". Udskudt skat på opskrivninger indregnes direkte i posten "Udskudt skat".

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

Bygninger: 50 år, scrapværdi 0-40%

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5 år, scrapværdi 0-20%

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Småanskaffelser under kr. 13.200 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

### **Finansielle anlægsaktiver:**

**Kapitalandele i dattervirksomheder** indregnes og måles i moderselskabets årsregnskab efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes andel af de dattervirksomhedernes resultat under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på statustidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til kr. 0 og et eventuelt tilgodehavende hos disse nedskrives med andelen af den negative indre værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, anføres det resterende beløb under hensættelser, såfremt der eksisterer en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponering til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden/sammenlægningsmetoden.

**Kapitalandele i associerede virksomheder** indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelse indregnes andel af associerede virksomheders resultat under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på statustidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til kr. 0 og et eventuelt tilgodehavende hos disse nedskrives med andelen af den negative indre værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, anføres det resterende beløb under hensættelser, såfremt der eksisterer en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponering til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med øvrige egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden/sammenlægningsmetoden.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver:**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender:**

**Tilgodehavender** måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele:**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på statusdagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

### **Udbytte:**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Udskudt skat:**

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

### **Finansielle gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat:**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1 BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>915.426</b>	<b>-643.651</b>
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	-133.555	-189.720
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>781.871</b>	<b>-833.371</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	312.584
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	25.252	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.875	0
Andre finansielle indtægter	161.046	47.045
Andre finansielle omkostninger	-44.038	-23.270
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>926.006</b>	<b>-497.012</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>926.006</b>	<b>-497.012</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	52.900	0
Ekstraordinært udbytte	0	500.000
Reserve nettoopskrivning efter den indre værdis metode	25.252	312.584
Overført til næste år	847.854	-1.309.596
	<b>926.006</b>	<b>-497.012</b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Grunde og bygninger	3.841.053	8.118.974
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	209.182	223.444
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.050.235</u></b>	<b><u>8.342.418</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver:</b>		
Kapitalandele i dattervirksomheder	0	961.424
Kapitalandele i associerede virksomheder	309.822	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>309.822</u></b>	<b><u>961.424</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>4.360.057</u></b>	<b><u>9.303.842</u></b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	1.875	0
Andre tilgodehavender	568.738	548.654
Tilgodehavende selskabsskat	4.000	5.584
Periodeafgrænsningsposter	28.000	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>602.613</u></b>	<b><u>554.238</u></b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele:</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.553.275	734.504
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>1.553.275</u></b>	<b><u>734.504</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>3.611.118</u></b>	<b><u>949.758</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>5.767.006</u></b>	<b><u>2.238.500</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>10.127.063</u></b>	<b><u>11.542.342</u></b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
2 Selskabskapital	125.000	125.000
3 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	209.822	961.424
4 Overført overskud eller underskud	9.677.991	8.053.283
5 Forslag til udbytte for regnskabsåret	52.900	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>10.065.713</u></b>	<b><u>9.139.707</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.025.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.025.600</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	317.783
Anden gæld	61.350	59.252
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>61.350</u></b>	<b><u>377.035</u></b>
<b>6 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>61.350</u></b>	<b><u>2.402.635</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>10.127.063</u></b>	<b><u>11.542.342</u></b>
7 Sikkerheder og pantsætninger		
8 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1 Særlige poster</b>		
I posten "bruttofortjeneste" indgår regnskabsmæssig fortjeneste ved salg af ejendom med tkr. 1.058.		
<b>2 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>3 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Opskrivning primo	961.424	648.840
Ændring i året	25.252	312.584
Overført til frie reserver	-776.854	0
	<b>209.822</b>	<b>961.424</b>
<b>4 Overført overskud eller underskud</b>		
Overført overskud/underskud tidligere år	8.053.283	9.362.879
Overført fra nettoopskrivning efter den indre værdis metode	776.854	0
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-500.000
Overført årets resultat	847.854	-809.596
	<b>9.677.991</b>	<b>8.053.283</b>
<b>5 Forslag til udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo primo	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	52.900	0
	<b>52.900</b>	<b>0</b>
<b>6 Gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<b>0</b>	<b>2.025.600</b>
<b>7 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 2.025.600, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<b>0</b>	<b>4.223.904</b>
Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen Grønnegade 43, er der udstedt et ejerpantebrev på nom. kr. 50.000.		



## Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>8 Eventualposter mv.</b>		
<b>Eventualaktiver:</b>		
Virksomheden har en beregnet udskudt skat, der udgør	<u>183.451</u>	<u>168.997</u>
Den udskudte skat er nedskrevet med	<u>183.451</u>	<u>168.997</u>