

**Henrik Thers Ejendomme ApS**

Kalkgravsvej 10

4000 Roskilde

CVR-nummer 32265804

**Årsrapport**

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. marts 2021

---

Henrik Thers  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Henrik Thers Ejendomme ApS  
Kalkgravsvej 10  
4000 Roskilde

CVR-nummer: 32265804  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Henrik Thers

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 – 31. december for Henrik Thers Ejendomme ApS..

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 3. marts 2021

**Direktionen:**

Henrik Thers

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Henrik Thers Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Henrik Thers Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 3. marts 2021

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom  
Partner, Registreret revisor  
mne15744

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været administration og drift af udlejnings-ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på 34 TDKK efter skat mod et underskud på 115 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen -36 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at mere end 50% af selskabskapitalen er tabt, det forventes, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening over de næste år.

Selskabets ledelse har den finansielle opbakning fra selskabets pengeinstitut og alle kreditfaciliteter opretholdes, så selskabet kan foresætte fremover, som en going concern virksomhed.

		2020	2019
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>45.868</b>	<b>16</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-595	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>45.273</b>	<b>16</b>
	Finansielle indtægter	6.936	9
1	Finansielle omkostninger	-95.031	-115
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-42.822</b>	<b>-90</b>
	Skat af årets resultat	9.290	-25
	<b>Årets resultat</b>	<b>-33.532</b>	<b>-115</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-33.532	-115
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-33.532</b>	<b>-115</b>
2	Antal beskæftigede		

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
3	Investeringsejendomme	2.135.000	2.060
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.135.000</b>	<b>2.060</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.135.000</b>	<b>2.060</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.837	223
	Udskudte skatteaktiver	31.852	31
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	7.972	4
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>50.661</b>	<b>257</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>195.408</b>	<b>66</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>246.069</b>	<b>323</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.381.069</b>	<b>2.383</b>



		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-161.029	-127
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-36.029</b>	<b>-2</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	976.980	1.036
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>976.980</b>	<b>1.036</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	58.853	57
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	54.600	46
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.119	36
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.269.365	1.203
	Periodeafgrænsningsposter	0	7
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.181	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.440.118</b>	<b>1.349</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.417.098</b>	<b>2.386</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.381.069</b>	<b>2.383</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo primo	125	-127	-2
Årets resultat	0	-34	-34
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>-161</b>	<b>-36</b>

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

**1 Finansielle omkostninger**

Renter tilknyttede virksomheder	48.993	64
Renter tilknyttede virksomheder	0	2
Andre finansielle omkostninger	46.038	49
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>95.031</b>	<b>115</b>

**2 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

**3 Investeringsejendomme**

Kostpris 1. januar	2.063.760	2.064
Tilgang i årets løb	75.595	0
Kostpris 31. december	2.139.355	2.064
Dagsværdiregulering 1. januar	-3.760	-4
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-595	0
Dagsværdireguleringer 31. december	-4.355	-4
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>2.135.000</b>	<b>2.060</b>

Investeringsejendomme består af 2 boligudlejningsejendom beliggende i post nr. 4281. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2020	2019
Udlejningsprocent	100	100
Afsat til vedligeholdelse pr. m2	75	75
Afkastkrav i %	8,0	8,0

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	726.332	791
--	---------	-----

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Henrik Thers Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i Østerled 24A, 4281 Gørlev til Nykredit Realkredit, TDKK 1.036 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 1.550.

I Engvej 2, 4281 Gørlev har Nykredit Realkredit A/S tinglyst TDKK 258, som ikke er blevet aflyst endnu efter Henrik Thers Ejendomme ApS overtagelse af ejendommen. Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 585.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes 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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægter indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejning.

#### Bruttofortjeneste

Nettolejen fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, , amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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).

### Balancen

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående på bankkonti.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Thers

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-672844623859

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-12 08:32:17Z

NEM ID 

## Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-12 08:43:39Z

NEM ID 

## Henrik Thers

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-672844623859

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-12 08:55:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JTEP3-CP8FV-PTXT-EF66H-CU3MQ-ZHQXX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>