

**Thuesen Invest ApS**  
Vejlevej 54, 7300 Jelling

**CVR-nr. 33 07 00 39**

**Årsrapport**

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. februar 2021.

---

Jesper Thuesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Thuesen 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jelling, den 12. februar 2021

### Direktion

Jesper Mark Thuesen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Thuesen Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Thuesen Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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.

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.

Give, den 12. februar 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Bjarne Ulrik Pedersen

statsautoriseret revisor  
mne18484

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Thuesen Invest ApS Vejlevej 54 7300 Jelling
	CVR-nr.: 33 07 00 39 Stiftet: 26. juli 2010 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Jesper Mark Thuesen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Hjortsvangen 4 7323 Give
<b>Modervirksomhed</b>	Jesper Thuesen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom, køb og salg af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 596 t.kr. mod 473 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 268 t.kr. mod 180 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Thuesen Invest ApS 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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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).

## 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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	100 år
Låneomkostninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

### 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.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Thuesen Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>596.074</b>	<b>472.790</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-118.239	-78.787
<b>Driftsresultat</b>	<b>477.835</b>	<b>394.003</b>
Andre finansielle indtægter	2.281	4.424
1 Øvrige finansielle omkostninger	-136.786	-173.142
<b>Resultat før skat</b>	<b>343.330</b>	<b>225.285</b>
2 Skat af årets resultat	-75.517	-45.147
<b>Årets resultat</b>	<b>267.813</b>	<b>180.138</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	267.813	180.138
<b>Disponeret i alt</b>	<b>267.813</b>	<b>180.138</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	10.585.107	8.951.768
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.585.107</u>	<u>8.951.768</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.585.107</u></b>	<b><u>8.951.768</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	115.303	146.368
Periodeafgrænsningsposter	<u>19.362</u>	<u>13.802</u>
Tilgodehavender i alt	<u>134.665</u>	<u>160.170</u>
Likvide beholdninger	<u>94.532</u>	<u>160.198</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>229.197</u></b>	<b><u>320.368</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.814.304</u></b>	<b><u>9.272.136</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Reserve for opskrivninger	2.056.818	1.063.034
6 Overført resultat	651.900	348.271
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.788.718</b>	<b>1.491.305</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	543.191	278.804
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>543.191</b>	<b>278.804</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.318.367	2.415.402
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.318.367	2.415.402
Kortfristet del af langfristet gæld	96.700	96.500
Forudbetalinger	60.950	44.050
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.340.356	2.227.283
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	217.565	1.019.151
Selskabsskat	0	66.880
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	101.530	0
Anden gæld	2.346.927	1.632.761
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.164.028	5.086.625
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.482.395</b>	<b>7.502.027</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.814.304</b>	<b>9.272.136</b>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Eventualposter**

## Noter

	2019/20	2018/19
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	46.193	85.694
Andre finansielle omkostninger	90.593	87.448
	<b>136.786</b>	<b>173.142</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	101.530	66.880
Årets regulering af udskudt skat	-26.013	-21.733
	<b>75.517</b>	<b>45.147</b>
	30/9 2020	30/9 2019
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober	7.841.701	5.665.786
Tilgang i årets løb	431.578	2.175.915
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>8.273.279</b>	<b>7.841.701</b>
Opskrivninger 1. oktober	1.435.000	1.435.000
Årets opskrivning	1.320.000	0
<b>Opskrivninger 30. september</b>	<b>2.755.000</b>	<b>1.435.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-324.933	-246.146
Årets af-/nedskrivninger	-118.239	-78.787
<b>Af- og nedskrivninger 30. september</b>	<b>-443.172</b>	<b>-324.933</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>10.585.107</b>	<b>8.951.768</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

## Noter

---

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. oktober	1.063.034	1.081.700
Årets opskrivning	1.029.600	0
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	<u>-35.816</u>	<u>-18.666</u>
	<b><u>2.056.818</u></b>	<b><u>1.063.034</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober	348.271	149.467
Årets overførte overskud eller underskud	267.813	180.138
Afskrivning på opskrivning	<u>35.816</u>	<u>18.666</u>
	<b><u>651.900</u></b>	<b><u>348.271</u></b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.415 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 10.585 t.kr.

Til sikkerhed for afgivne garantier i Den Jyske Sparekasse:

Ejerpantebrev 492 t.kr. i Vejlevej 57, Jelling

Ejerpantebrev 608 t.kr. i Vejlevej 117, Jelling

Ejerpantebrev 931 t.kr. i Vestervænget 14, Jelling

Ejerpantebrev 1.631 t.kr. i Møllegade 15 A, Jelling

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jesper Thuesen Holding ApS, CVR-nr. 31 08 66 63 som administrationselskab 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.