

THIRS EJENDOMME ApS

Korntofte 1
3660 Stenløse

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/05/2018

Niels Thirsgaard
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden THIRS EJENDOMME ApS
Korntoften 1
3660 Stenløse

CVR-nr: 34727570
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor KOMPAS REVISION, REGISTREREDE REVISORER ApS
Frederiksborgvej 54
3450 Allerød
CVR-nr: 26291593
P-enhed: 1008739680

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 for Thirs Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabet aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 17/05/2018

Direktion

Anette Kitty Thirsgaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

TIL ANPARTSHAVERNE I THIRS EJENDOMME APS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thirs Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsen 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, ledelsen 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.

Allerød, 17/05/2018

Anette Thomasen , mne1336
Registreret revisor - medlem af danske revisorer FSR
KOMPAS REVISION, REGISTREREDE REVISORER ApS
CVR: 26291593

Anvendt regnskabspraksis

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

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 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, 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. 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

NETTOOMSÆTNING

Som indtægtskriterium anvendes faktureringsprincippet. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

PRODUKTIONSOMKOSTNINGER

Produktionsomkostninger indeholder de direkte omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning samt ejendommenes driftsomkostninger og ydelser på operationelle leasingkontrakter.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter udgifter til salg, marketingsomkostninger, autodrift, administration, mindre nyanskaffelser mv. samt konstaterede og hensatte tab på tilgodehavender.

PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, gæld og transaktioner i fremmed valuta, tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Den aktuelle 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til års resultat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

Bygninger 10-50 år	Restværdi 0-15 %
Driftsmateriel og inventar 4-5 år	Restværdi 0-40 %

Aktiver med en begrænset levetid og som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige indregnes som udgift i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingkontrakter vedrørende anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing) indregnes i balancen som aktiver. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Ved indregning af et leasingaktiv indregnes en tilhørende gældsforpligtelse. Ved første indregning svarer gælden beløbsmæssigt til leasingaktivets beregnede kostpris. Gælden måles efterfølgende efter følgende principper:

- Af restgælden beregnes en årlig rente, der føres som omkostning i resultatopgørelsen.
- Gælden reduceres med beregnede afdrag, svarende til forskellen mellem den omkostningsførte rente og den årlige leasingydelse.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualforpligtelser m.v.

VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

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

VAREBEHOLDNINGER

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

EGENKAPITAL - UDBYTTE

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

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Andre tilgodehavender" eller "Anden gæld".

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Den udskudte skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancedagen og ændringer indregnes i resultatopgørelsen.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandører og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu. I efter følgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		612.288	1.193.237
Personaleomkostninger	1	-34.289	-20.989
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-329.460	-314.096
Resultat af ordinær primær drift		248.539	858.152
Andre finansielle indtægter		0	3.562
Øvrige finansielle omkostninger		-359.537	-345.216
Ordinært resultat før skat		-110.998	516.498
Skat af årets resultat		39.983	-114.876
Årets resultat		-71.015	401.622
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-71.015	401.622
I alt		-71.015	401.622

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		8.551.210	8.685.977
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		322.917	287.417
Materielle anlægsaktiver i alt	2	8.874.127	8.973.394
Andre tilgodehavender		57.000	57.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		57.000	57.000
Anlægsaktiver i alt		8.931.127	9.030.394
Fremstillede varer og handelsvarer		0	85.505
Varebeholdninger i alt		0	85.505
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		168.237	234.209
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		214.302	168.487
Andre tilgodehavender		0	4.754
Periodeafgrænsningsposter		11.311	33.765
Tilgodehavender i alt		393.850	441.215
Likvide beholdninger		947	107.411
Omsætningsaktiver i alt		394.797	634.131
Aktiver i alt		9.325.924	9.664.525

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		150.000	150.000
Andre reserver		1.972.500	2.029.500
Overført resultat		549.891	563.906
Egenkapital i alt		2.672.391	2.743.406
Hensættelse til udskudt skat		427.783	494.121
Hensatte forpligtelser i alt		427.783	494.121
Gæld til realkreditinstitutter		3.265.661	3.398.208
Gæld til banker		1.655.705	1.785.452
Leasingforpligtelser		162.770	189.772
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	5.084.136	5.373.432
Gæld til realkreditinstitutter		135.000	135.000
Gæld til banker		255.006	136.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.562	84.424
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		540.149	674.720
Periodeafgrænsningsposter		66.383	
Leasingforpligtelser		25.514	23.422
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.141.614	1.053.566
Gældsforpligtelser i alt		6.225.750	6.426.998
Passiver i alt		9.325.924	9.664.525

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2016 kr.
Løn og gager	29.534	19.783
Andre omkostninger til social sikring	4.755	1.206
	34.289	20.989

2. Materielle anlægsaktiver i alt

I driftsmateriel og inventar er indregnet leasingaktiver med kr. 154.484

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinstitutter	3.400.661	135.000	3.265.661	2.723.208
Kreditinstitutter	1.827.005	171.300	1.655.705	1.091.452
Leasingforpligtelser	188.284	25.514	162.770	0
	5.415.950	331.814	5.084.136	3.814.660

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er at at eje, renovere og udleje ejendomme.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

For at sikre selskabets likviditet, er det besluttet at afhænde en af ejendommene. Det forventes, at ejendommen er solgt i løbet af 2018.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder som har en væsentlig betydning for årets resultat og finansielle stilling.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet har indgået aftale med leasingselskaber med en uopsigelighed på op til 6 måneder. Den samlede forpligtelse udgør kr. 27.600.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter kr. 5.415.950, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 8.546.813.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter kr. 48.401, er der givet pant i driftsmateriel og inventar, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 65.004.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2016
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1