

# **THIRS EJENDOMME ApS**

Korntofte 1  
3660 Stenløse

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/06/2017**

---

**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: 01/01/2016 - 31/12/2016

**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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 29/05/2017

## **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 2016 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, 29/05/2017

Anette Thomasen  
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

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.

## Resultatopgørelse

### 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 finansiell 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 årets resultat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Balance

### 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 salgpris med fradrag af salgsomkostninger 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 nettorealisationsværdien 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 nettorealisationsværdi. 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.193.237</b>	<b>752.252</b>
Personaleomkostninger .....	1	-20.989	-27.926
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-314.096	-189.013
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>858.152</b>	<b>535.313</b>
Andre finansielle indtægter .....		3.562	53.881
Øvrige finansielle omkostninger .....		-345.216	-425.620
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>516.498</b>	<b>163.574</b>
Skat af årets resultat .....		-114.876	-42.451
<b>Årets resultat .....</b>		<b>401.622</b>	<b>121.123</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		401.622	121.123
<b>I alt .....</b>		<b>401.622</b>	<b>121.123</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		8.685.977	8.644.836
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		287.417	99.808
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>8.973.394</b>	<b>8.744.644</b>
Andre tilgodehavender .....		57.000	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>57.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.030.394</b>	<b>8.794.644</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		85.505	0
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>85.505</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		234.209	69.246
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		168.487	198.232
Andre tilgodehavender .....		4.754	67.857
Periodeafgrænsningsposter .....		33.765	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>441.215</b>	<b>335.335</b>
Likvide beholdninger .....		107.411	156.552
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>634.131</b>	<b>491.887</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.664.525</b>	<b>9.286.531</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		150.000	150.000
Andre reserver .....		2.029.500	2.086.500
Overført resultat .....		563.906	105.284
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.743.406</b>	<b>2.341.784</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		494.121	541.351
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>494.121</b>	<b>541.351</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.398.208	3.410.491
Gæld til banker .....		1.785.452	1.879.802
Leasingforpligtelser .....		189.772	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.373.432</b>	<b>5.290.293</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		135.000	294.000
Gæld til banker .....		136.000	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		84.424	147.793
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	20.920
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		674.720	530.390
Leasingforpligtelser .....		23.422	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.053.566</b>	<b>1.113.103</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.426.998</b>	<b>6.403.396</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.664.525</b>	<b>9.286.531</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Løn og gager	19.783	16.162
Andre omkostninger til social sikring	1.206	11.764
	<u>20.989</u>	<u>27.926</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

I driftsmateriel og inventar er indregnet leasingaktiver med kr. 195.384

## 3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

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

### Garantiforpligtelser

Kreditinstituttet har pr. 31.12.2016 stillet garanti overfor 3. mand for kr. 500.000

## 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter kr. 5.454.660, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige væredi pr. 31. december 2016 udgør kr. 8.685.977.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2016	2015
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1	1