

Thirs Ejendomme ApS

Korntofte 1
3660 Stenløse

CVR.nr.: 34 72 75 70

ÅRSRAPPORT 2015

Regnskabsperiode: 1/1 2015 - 31/12 2015

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
28. april 2016

Niels Christian Bang Thirsgaard
Dirigent

Opstillet uden revision eller review

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2015 - 31/12 2015	10.
Balance pr. 31/12 2015	11.
Noter	13.

Selskabsoplysninger

Selskab

Thirs Ejendomme ApS
Korntoften 1
3660 Stenløse

CVR.nr.: 34 72 75 70

Hjemstedskommune: Egedal

Telefon: 27 74 51 80
E-mail: niels@nytoftegaard

Regnskabsperiode: 1/1 2015 - 31/12 2015

Stiftelsesdato: 1/11 2012

Direktion

Niels Christian Bang Thirsgaard

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for

Thirs Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2015 - 31/12 2015.

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

Selskabet har fravalgt revisionen for dette regnskabsår. Betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Selskabet har også fravalgt revision for det efterfølgende år, da man fortsat opfylder betingelserne for at fravælge revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ganløse, den 24. februar 2016

Direktion

.....
Niels Christian Bang Thirsgaard

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Ejendomsservice samt ejendomsudlejning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Ejendomsservice samt udlejning af ejendomme.

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige virksomheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 23,5 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris på under 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger er ikke afskrevet i året	
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	5 år

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita indregnes til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatte.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag modervirksomhed eller skyldigt sambeskatningsbidrag modervirksomhed.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet 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 1/1 2015 - 31/12 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTORESULTAT	752.252	223.348
1 Personaleomkostninger	-27.926	0
2 Af- og nedskrivninger	-189.013	-73.070
DRIFTSRESULTAT	535.313	150.278
Andre finansielle indtægter	53.881	0
Finansielle omkostninger	-425.620	-208.971
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	163.574	-58.693
3 Skat af årets resultat	-42.451	19.852
ÅRETS RESULTAT	121.123	-38.841
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	121.123	-38.841
I ALT	121.123	-38.841

Balance pr. 31/12 2015
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
2	Grunde og bygninger	8.644.836	5.974.174
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	99.808	133.077
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.744.644	6.107.251
	Andre tilgodehavender, som er anlægsaktiver	50.000	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	50.000	0
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.794.644	6.107.251
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	103.132	39.985
	Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	198.232	47.750
	Andre tilgodehavender	31.357	36.802
3	Udskudte skatteaktiver	47.149	0
	Tilgodehavender i alt	379.870	124.537
	Likvide beholdninger	156.552	247.418
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	536.422	371.955
	AKTIVER I ALT	9.331.066	6.479.206

Balance pr. 31/12 2015
Passiver

<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
4	Virksomhedskapital	150.000	150.000
5	Andre opskrivninger	2.086.500	0
6	Overført resultat	105.284	-15.839
	EGENKAPITAL I ALT	<u>2.341.784</u>	<u>134.161</u>
3	Udskudt skat	0	-19.852
	Andre hensættelser	588.500	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>588.500</u>	<u>-19.852</u>
7	Anden langfristet gæld	5.288.893	5.643.598
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.288.893</u>	<u>5.643.598</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	415.400	122.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	602.725	500.693
	Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	9.647	5.495
	Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	20.920	75.211
3	Selskabsskat	64.526	17.500
	Anden gæld	-1.329	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.111.889</u>	<u>721.299</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>6.400.782</u>	<u>6.364.897</u>
	PASSIVER I ALT	<u>9.331.066</u>	<u>6.479.206</u>

NOTER

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note 1 - Personalemkostninger		
Gager og lønninger	16.162	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Øvrige personalemkostninger	11.764	0
	<u>27.926</u>	<u>0</u>
Note 2 - Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	6.033.194	1.491.634
Tilgang i året	151.406	4.541.560
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>6.184.600</u>	<u>6.033.194</u>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivninger	2.675.000	0
Tilbageførte opskrivninger	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>2.675.000</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	59.020	29.510
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	155.744	29.510
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>214.764</u>	<u>59.020</u>
Bogført værdi grunde og bygninger ultimo	<u>8.644.836</u>	<u>5.974.174</u>
(Kontant ejendomsvurdering udgør 8.550.000 kr.)		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum primo	176.637	0
Tilgang i året	0	176.637
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>176.637</u>	<u>176.637</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	43.560	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	33.269	43.560
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>76.829</u>	<u>43.560</u>
Bogført værdi andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>99.808</u>	<u>133.077</u>

NOTER

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Afskrivninger:		
Grunde og bygninger	155.744	29.510
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>33.269</u>	<u>43.560</u>
Afskrivninger i alt	<u>189.013</u>	<u>73.070</u>
 Note 3 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	69.748	-19.852
Regulering af udskudt skat (indtægt)	<u>-27.297</u>	<u>0</u>
	<u>42.451</u>	<u>-19.852</u>
 Skyldig skat for året		
Skat af årets skattepligtige indkomst	69.748	0
Betalt ordinær acontoskat	<u>-8.000</u>	<u>0</u>
Restskat	61.748	0
Skattetillæg under sambeskatning	<u>2.778</u>	<u>0</u>
Skyldig skat for dette år i alt	<u>64.526</u>	<u>0</u>
 Selskabsskatter inkl. tidligere år		
Skyldige selskabsskatter tidligere år	0	-17.500
Skyldigt sambeskatningsbidrag moderselskab	<u>-64.526</u>	<u>0</u>
Skyldige selskabsskatter i alt	<u>-64.526</u>	<u>-17.500</u>

Årets beregnede skattetilsvare inklusive korrektion for skattetillæg/skattegodtgørelse mv. under sambeskatning, samt skatteværdi af evt. underskud overført mellem selskaberne (-64.526 kr.) indregnes i Årsrapporten som skyldigt sambeskatningsbidrag i skattenoten ovenfor

Note 4 - Selskabskapital

Selskabskapital ved regnskabsårets udløb	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
--	----------------	----------------

Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 1.000.

NOTER

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note 6 - Overført resultat		
Overført resultat primo	-15.839	23.002
Årets resultat	121.123	-38.841
	<u>105.284</u>	<u>-15.839</u>
Note 7 - Langfristede gældsforpligtelser		
Anlægs lån bank	2.041.802	293.748
Nordea Kredit Ringbakken	963.845	1.008.815
Nordea Kredit Ny Toftegård	2.698.646	4.463.435
Gæld i alt	5.704.293	5.765.998
Kortfristet del (1. års afdrag)	-415.400	-122.400
Langfristet gæld	<u>5.288.893</u>	<u>5.643.598</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>3.627.294</u>	<u>3.700.000</u>