

THIRS EJENDOMME ApS

Korntofte 1
3660 Stenløse

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

29/05/2019

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

Korntofte 1

3660 Stenløse

Telefonnummer: 48159411

CVR-nr: 34727570

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

KOMPAS REVISION, REGISTREREDE REVISORER ApS

Frederiksborgvej 54

3450 Allerød

DK Danmark

CVR-nr: 26291593

P-enhed: 1008739680

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for THIRS EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Stenløse, den 23/05/2019

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 2018 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, 23/05/2019

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 DRIFTSINDTÆGTER

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance på driftsmidler.

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 årets 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 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 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.

IGANGVÆRENDE ARBEJDER

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger måles til nominelt indestående på bankkonti.

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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.032.190	612.288
Personaleomkostninger	1	-95.543	-34.289
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-356.627	-329.460
Resultat af ordinær primær drift		580.020	248.539
Øvrige finansielle omkostninger		-320.474	-359.537
Ordinært resultat før skat		259.546	-110.998
Skat af årets resultat		-78.688	39.983
Årets resultat		180.858	-71.015
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		180.858	-71.015
I alt		180.858	-71.015

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		8.524.717	8.551.210
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		236.676	322.917
Materielle anlægsaktiver i alt	2	8.761.393	8.874.127
Andre tilgodehavender		57.000	57.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		57.000	57.000
Anlægsaktiver i alt		8.818.393	8.931.127
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		337.066	168.237
Igangværende arbejder for fremmed regning		132.741	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		75.282	214.302
Periodeafgrænsningsposter		0	11.311
Tilgodehavender i alt		545.089	393.850
Likvide beholdninger		1.860	947
Omsætningsaktiver i alt		546.949	394.797
Aktiver i alt		9.365.342	9.325.924

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		150.000	150.000
Andre reserver		1.915.500	1.972.500
Overført resultat		787.749	549.891
Egenkapital i alt		2.853.249	2.672.391
Hensættelse til udskudt skat		425.781	427.783
Hensatte forpligtelser i alt		425.781	427.783
Gæld til realkreditinstitutter		3.122.770	3.265.661
Gæld til banker		1.436.007	1.655.705
Leasingforpligtelser		136.463	162.770
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	4.695.240	5.084.136
Gæld til realkreditinstitutter		142.000	135.000
Gæld til banker		258.199	255.006
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.598	119.562
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		242.098	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		678.511	540.149
Periodeafgrænsningsposter		28.872	66.383
Leasingforpligtelser		27.794	25.514
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.391.072	1.141.614
Gældsforpligtelser i alt		6.086.312	6.225.750
Passiver i alt		9.365.342	9.325.924

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2017 kr.
Løn og gager	94.337	29.534
Andre omkostninger til social sikring	1.206	4.755
	<u>95.543</u>	<u>34.289</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

I driftsmateriel og inventar er indregnet leasingaktiver med kr. 113.583

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinstitutter	3.264.770	142.000	3.122.770	2.581.208
Kreditinstitutter	1.635.707	199.700	1.436.007	891.752
Leasingforpligtelser	164.257	27.794	136.463	0
	<u>5.064.734</u>	<u>369.494</u>	<u>4.695.240</u>	<u>3.472.960</u>

4. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets aktivitet er at eje, renovere og udleje ejendomme.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

For at sikre selskabets likviditet, blev det besluttet at afhænde en af ejendommene i 2018. Dette er ikke lykkedes, så ledelsen har besluttet, at leje ejendommen ud igen.

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. 4.900.277, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 8.524.717.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter kr. 26.768, er der givet pant i driftsmateriel og inventar, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 49.403.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1