

# **THS Ejendomme ApS**

**Vesterprisvej 12  
3220 Tisvildeleje**

**CVR-nr. 36 07 42 21**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8. maj 2018

---

Thorvald Stigsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 <b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for THS 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. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tisvildeleje, den 20. april 2018

### **Direktion**

Thorvald Stigsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i THS Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for THS 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 vor 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 ledelsens 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.

Hillerød, den 20. april 2018

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
CVR-nr. 17 52 43 05

Jørgen Krøyer  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne7203

Jimmy Vestphael  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne4533

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

THS Ejendomme ApS  
Vesterprisvej 12  
3220 Tisvildeleje

CVR-nr.: 36 07 42 21

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Gribskov

### Direktion

Thorvald Stigsen, direktør

### Revisor

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
Rønnevangsalle 6  
3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 167.833, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 506.769.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for THS Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld, samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.



## Anvendt regnskabspraksis

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme:

Investeringsjendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en ejendomsmæglervurdering eller ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved beregning anvendes en individuel fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene med udgangspunkt i ejendommenes budget for kommende år.

Omkostninger, der tilfører investeringsjendommens nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsjendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid.

Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendom".

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      5            år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>352.979</b>	<b>643.245</b>
Personaleomkostninger	1	-263.152	-283.758
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>89.827</b>	<b>359.487</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-50.242	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>39.585</b>	<b>359.487</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	615.560
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>39.585</b>	<b>975.047</b>
Finansielle omkostninger	3	-250.732	-161.486
<b>Resultat før skat</b>		<b>-211.147</b>	<b>813.561</b>
Skat af årets resultat	4	43.314	-179.634
<b>Årets resultat</b>		<b>-167.833</b>	<b>633.927</b>
Overført resultat		-167.833	633.927
		<b>-167.833</b>	<b>633.927</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		25.416.541	19.722.492
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		100.967	0
Indretning af lejede lokaler		<u>0</u>	<u>25.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b><u>25.517.508</u></b>	<b><u>19.747.492</u></b>
Deposita		<u>19.500</u>	<u>19.500</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>19.500</u></b>	<b><u>19.500</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>25.537.008</u></b>	<b><u>19.766.992</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.940	103.544
Andre tilgodehavender		490.729	117.768
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>23.149</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>561.818</u></b>	<b><u>221.312</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>109.008</u></b>	<b><u>1.311.440</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>670.826</u></b>	<b><u>1.532.752</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>26.207.834</u></b>	<b><u>21.299.744</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		456.769	624.602
<b>Egenkapital</b>	6	<b>506.769</b>	<b>674.602</b>
Hensættelse til udskudt skat		138.014	158.179
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>138.014</b>	<b>158.179</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.700.000	15.950.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>24.700.000</b>	<b>15.950.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		594.390	4.181.123
Skyldig sambeskatningsbidrag		0	36.960
Anden gæld		268.661	298.880
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>863.051</b>	<b>4.516.963</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>25.563.051</b>	<b>20.466.963</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>26.207.834</b>	<b>21.299.744</b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	260.224	271.379
Andre omkostninger til social sikring	1.685	12.379
Andre personaleomkostninger	<u>1.243</u>	<u>0</u>
	<b><u>263.152</u></b>	<b><u>283.758</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
 <b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>50.242</u>	<u>0</u>
	<b><u>50.242</u></b>	<b><u>0</u></b>
 <b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	248.833	159.777
Andre finansielle omkostninger	<u>1.899</u>	<u>1.709</u>
	<b><u>250.732</u></b>	<b><u>161.486</u></b>
 <b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-23.149	36.960
Årets udskudte skat	<u>-20.165</u>	<u>142.674</u>
	<b><u>-43.314</u></b>	<b><u>179.634</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u>
Kostpris 1. januar 2017	19.064.211	0	25.000
Tilgang i årets løb	<u>5.694.049</u>	<u>126.209</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>24.758.260</u>	<u>126.209</u>	<u>25.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	<u>658.281</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2017	<u>658.281</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>25.242</u>	<u>25.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>	<u>25.242</u>	<u>25.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>25.416.541</u></b>	<b><u>100.967</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	624.602	674.602
Årets resultat	0	-167.833	-167.833
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>50.000</b>	<b>456.769</b>	<b>506.769</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.950.000	24.700.000	0	0
	<b>15.950.000</b>	<b>24.700.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Thorvald Holding 2011 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Skatten af sambeskatningsindkomsten for indkomståret 2017 fremgår af årsrapporten for Thorvald Holding 2011 ApS.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser