

# THS Ejendomme ApS

Vesterprisvej 12  
3220 Tisvildeleje

CVR-nr. 36 07 42 21

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8. maj 2023

---

Thorvald Stigsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 5. april 2023

### **Direktion**

Thorvald Stigsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i THS Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for THS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 5. april 2023

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

Jimmy Vestphael  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne4533

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	THS Ejendomme ApS Vesterprisvej 12 3220 Tisvildeleje  CVR-nr.: 36 07 42 21  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  Hjemsted: Gribskov
<b>Direktion</b>	Thorvald Stigsen, direktør
<b>Moderselskab</b>	Thorvald Holding 2011 ApS
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Strandbakkevej 2 ApS
<b>Revisor</b>	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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 935.859, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.265.805.

### **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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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 hjælpe-materialer 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 mv. til selskabets medarbejdere.

### **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 posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **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**

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

#### **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

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.531.022</b>	<b>948.912</b>
Personaleomkostninger		<u>-338.752</u>	<u>-145.976</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.192.270</b>	<b>802.936</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-35.360</u>	<u>-48.284</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.156.910</b>	<b>754.652</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-1.733.862</u>	<u>261.420</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-576.952</b>	<b>1.016.072</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-622.866</u>	<u>-554.932</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.199.818</b>	<b>461.140</b>
Skat af årets resultat	3	<u>263.959</u>	<u>-101.641</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-935.859</u></b>	<b><u>359.499</u></b>
Overført resultat		<u>-935.859</u>	<u>359.499</u>
		<b><u>-935.859</u></b>	<b><u>359.499</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	62.644.766	54.259.816
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>116.464</u>	<u>151.824</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>62.761.230</u></b>	<b><u>54.411.640</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.753.930	2.753.930
Deposita		<u>0</u>	<u>19.500</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.753.930</u></b>	<b><u>2.773.430</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>65.515.160</u></b>	<b><u>57.185.070</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.250	161.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.784	61.784
Andre tilgodehavender		0	38.038
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		815	102.722
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.377</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>100.226</u></b>	<b><u>363.794</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>542.875</u></b>	<b><u>136.674</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>643.101</u></b>	<b><u>500.468</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>66.158.261</u></b>	<b><u>57.685.538</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>2.215.805</u>	<u>3.151.664</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.265.805</u></b>	<b><u>3.201.664</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>892.261</u>	<u>1.155.405</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>892.261</u></b>	<b><u>1.155.405</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>24.700.000</u>	<u>24.700.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>24.700.000</u></b>	<b><u>24.700.000</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.500	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.550	10.048
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.871.972	28.303.238
Anden gæld		<u>381.173</u>	<u>285.183</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>38.300.195</u></b>	<b><u>28.628.469</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>63.000.195</u></b>	<b><u>53.328.469</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>66.158.261</u></u></b>	<b><u><u>57.685.538</u></u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>54.259.816</u>	<u>47.637.070</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-1.733.862</u>	<u>261.420</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>62.644.766</u>	<u>54.259.816</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	620.532	524.919
Andre finansielle omkostninger	<u>2.334</u>	<u>30.013</u>
	<u><b>622.866</b></u>	<u><b>554.932</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-815	-102.722
Årets udskudte skat	<u>-263.144</u>	<u>204.363</u>
	<u><b>-263.959</b></u>	<u><b>101.641</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	51.898.130
Tilgang i årets løb	<u>10.118.812</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>62.016.942</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	2.361.686
Årets værdireguleringer	<u>-1.733.862</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>627.824</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>62.644.766</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene.

Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje på 2 - 4% af lejeindtægten samt forventede omkostninger til vedligeholdelser mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne reguleret for lokale forhold, er fastsat på baggrund af ekstern markedsrapport, der er udarbejdet med udgangspunkt i erhvervsmægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er anvendt en gennemsnitlig afkastprocenter på 3,0 - 5,0%



## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>24.700.000</u>	<u>24.700.000</u>	<u>0</u>	<u>24.700.000</u>
	<u><b>24.700.000</b></u>	<u><b>24.700.000</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>24.700.000</b></u>

### 6 Eventualforpligtelser

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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejerforening har selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 35 i grunde og bygninger, hvis regnskabæssige værdi pr.31/12 2022 udgør t.kr. 14.000.

Herudover har selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser