

THS Ejendomme ApS

**Vesterprisvej 12
3220 Tisvildeleje**

CVR-nr. 36 07 42 21

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. juni 2020

Thorvald Stigsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 4. juni 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 4. juni 2020

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

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 2019 Hjemsted: Gribskov
Direktion	Thorvald Stigsen, direktør
Moderselskab	Thorvald Holding 2011 ApS
Tilknyttede virksomheder	Strandbakkevej 2 ApS
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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 986.091, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.016.253.

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 2019 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 2019 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 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

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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 investeringsjendomme pr. 31. december 2019 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.017.419	770.805
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-8.497</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.017.419	762.308
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-25.242</u>	<u>-25.242</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		992.177	737.066
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>579.629</u>	<u>213.616</u>
Resultat før finansielle poster		1.571.806	950.682
Finansielle omkostninger	3	<u>-307.474</u>	<u>-279.705</u>
Resultat før skat		1.264.332	670.977
Skat af årets resultat	4	<u>-278.241</u>	<u>-147.583</u>
Årets resultat		<u>986.091</u>	<u>523.394</u>
Overført resultat		<u>986.091</u>	<u>523.394</u>
		<u>986.091</u>	<u>523.394</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	29.689.320	29.080.320
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>50.483</u>	<u>75.725</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>29.739.803</u>	<u>29.156.045</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	2.753.930	0
Deposita		<u>19.500</u>	<u>19.500</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.773.430</u>	<u>19.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>32.513.233</u>	<u>29.175.545</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	19.097
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.784	11.784
Andre tilgodehavender		8.317	45.184
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		85.818	54.367
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.971</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>161.890</u>	<u>130.432</u>
Likvide beholdninger		<u>1.437.422</u>	<u>601.297</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.599.312</u>	<u>731.729</u>
Aktiver i alt		<u>34.112.545</u>	<u>29.907.274</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.966.253	980.163
Egenkapital	8	<u>2.016.253</u>	<u>1.030.163</u>
Hensættelse til udskudt skat		704.023	339.964
Hensatte forpligtelser i alt		<u>704.023</u>	<u>339.964</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.700.000	24.700.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>24.700.000</u>	<u>24.700.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.802	31.653
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.320.442	3.501.463
Anden gæld		355.532	304.031
Periodeafgrænsningsposter		4.493	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.692.269</u>	<u>3.837.147</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>31.392.269</u>	<u>28.537.147</u>
Passiver i alt		<u>34.112.545</u>	<u>29.907.274</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	8.235
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>262</u>
	<u>0</u>	<u>8.497</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>25.242</u>	<u>25.242</u>
	<u>25.242</u>	<u>25.242</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	306.475	279.222
Andre finansielle omkostninger	<u>999</u>	<u>483</u>
	<u>307.474</u>	<u>279.705</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-54.367
Årets udskudte skat	<u>278.241</u>	<u>201.950</u>
	<u>278.241</u>	<u>147.583</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	28.208.423
Tilgang i årets løb	<u>29.371</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>28.237.794</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	871.897
Årets værdireguleringer	<u>579.629</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>1.451.526</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>29.689.320</u>

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 2,5 - 4,5%

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2019	126.209
Kostpris 31. december 2019	126.209
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	50.484
Årets afskrivninger	25.242
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	75.726
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>50.483</u></u>

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2019	0	0
Tilgang i årets løb	2.753.930	0
Kostpris 31. december 2019	2.753.930	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>2.753.930</u></u>	<u><u>0</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Strandbakkevej 2 ApS	Gribskov	100%	2.497.304	3.941

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	980.162	1.030.162
Årets resultat	0	986.091	986.091
Egenkapital 31. december 2019	50.000	1.966.253	2.016.253

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	24.700.000	24.700.000	0	0
	24.700.000	24.700.000	0	0

10 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser