



**TØNDER REVISION**

TØNDER · LØGUMKLOSTER · TOFTLUND



# **T.H. Ejendomme Invest IVS**

Vangsbovej 1

6780 Skærbæk

**CVR-nr. 36 56 03 98**

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24/05 2019

---

Hans Jørn Thyssen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	6
Balance pr. 31. december 2018	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for T.H. Ejendomme Invest IVS.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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.

Brøns, den 24. maj 2019

Direktion

Hans Jørn Thyssen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### ***Til kapitalejeren i T.H. Ejendomme Invest IVS***

Vi har opstillet årsregnskabet for T.H. Ejendomme Invest IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 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.

Løgumkloster, den 24. maj 2019

### **Tønder Revision**

registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 14 28 07

Jan Callesen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne15969

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	T.H. Ejendomme Invest IVS Vangsbovej 1 6780 Skærbæk
	CVR-nr.: 36 56 03 98
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Hjemsted: Tønder
<b>Direktion</b>	Hans Jørn Thyssen, direktør
<b>Revisor</b>	Tønder Revision registreret revisionsaktieselskab Østergade 6A 6240 Løgumkloster

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive handel med ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 537.922, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 481.849.

Årets resultat er påvirket af nedskrivning på selskabets aktiver. Egenkapitalen er reetableret ved en kapitalforhøjelse i 2019.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-16.498</b>	<b>21.722</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-16.498</b>	<b>21.722</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-522.285</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-538.783</b>	<b>21.722</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-538.783</b>	<b>21.722</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-186</u>	<u>-50.000</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-538.969</b>	<b>-28.278</b>
Skat af årets resultat		<u>1.047</u>	<u>6.221</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-537.922</u></b>	<b><u>-22.057</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-537.922</u>	<u>-22.057</u>
		<b><u>-537.922</u></b>	<b><u>-22.057</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.000.000	2.522.285
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>2.000.000</b>	<b>2.522.285</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.000.000</b>	<b>2.522.285</b>
Færdigvarer og handelsvarer		20.000	20.000
<b>Varebeholdning i alt</b>		<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.688	34.885
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	6.221
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.688</b>	<b>41.106</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>71.248</b>	<b>79.950</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>110.936</b>	<b>141.056</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.110.936</b>	<b>2.663.341</b>



## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		30	30
Reserve for iværksætterselskab		19.525	19.525
Overført resultat		-501.404	36.518
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-481.849</b>	<b>56.073</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.592.785	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.592.785</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	7.268
Anden gæld		0	2.600.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>2.607.268</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.592.785</b>	<b>2.607.268</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.110.936</b>	<b>2.663.341</b>

## Noter til årsrapporten

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	186	50.000
	<b>186</b>	<b>50.000</b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme
Kostpris 1. januar 2018	2.522.285
Kostpris 31. december 2018	2.522.285
Årets nedskrivninger	522.285
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	522.285
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>2.000.000</b>

Der anvendes normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 190 og en afkastprocent på 8%.

Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for iværksættersels- kab	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	30	19.525	36.518	56.073
Årets resultat	0	0	-537.922	-537.922
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>30</b>	<b>19.525</b>	<b>-501.404</b>	<b>-481.849</b>

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for T.H. Ejendomme Invest IVS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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**

### **Bruttotab**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Investerings ejendomme

## **Anvendt regnskabspraksis**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for iværksætterselskaber**

Reserven omfatter beløb, som iværksætterselskabet skal henlægge efter selskabslovens regler om iværksætterselskaber. Hvert år henlægges mindst 25 pct. af det årlige overskud indtil reserven for iværksætterselskaber sammen med selskabskapitalen udgør mindst kr. 50.000.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

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