
THIAK ApS

Odensevej 35-37, 5591 Gelsted

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 37 66 87 29

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/9 2017

Erling Christensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for THIAK ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gelsted, den 20. september 2017

Direktion

Thomas Thinggaard Sørensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i THIAK ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for THIAK ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Trekantområdet, den 20. september 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

THIAK ApS
Odensevej 35-37
5591 Gelsted

CVR-nr.: 37 66 87 29
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Middelfart

Direktion

Thomas Thinggaard Sørensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| | Note | 2016/17 DKK |
|---|------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.995.903 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2 | -948.852 |
| Resultat før finansielle poster | | 2.047.051 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -62.034 |
| Resultat før skat | | 1.985.017 |
| Skat af årets resultat | 4 | -437.056 |
| Årets resultat | | 1.547.961 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | |
|-------------------|------------------|
| Overført resultat | 1.547.961 |
| | 1.547.961 |

Balance 30. april

Aktiver

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> DKK |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|
| Grunde og bygninger | | 23.647.220 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 23.647.220 |
| Anlægsaktiver | | 23.647.220 |
| Andre tilgodehavender | | 75.079 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 36.592 |
| Tilgodehavender | | 111.671 |
| Likvide beholdninger | | 94.158 |
| Omsætningsaktiver | | 205.829 |
| Aktiver | | 23.853.049 |

Balance 30. april

Passiver

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> DKK |
|---|-------------|-----------------------|
| Selskabskapital | | 1.000.000 |
| Overført resultat | | 18.478.171 |
| Egenkapital | | 19.478.171 |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | 551.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 551.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.573.336 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 2.573.336 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 746.523 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 14.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 52.959 |
| Selskabsskat | | 398.970 |
| Anden gæld | | 37.590 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.250.542 |
| Gældsforpligtelser | | 3.823.878 |
| Passiver | | 23.853.049 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | |
| Nærtstående parter | 9 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overkurs ved</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|------------------------------------|------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>DKK</u> | <u>emission</u> | <u>resultat</u> | <u>DKK</u> |
| | | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> | |
| Egenkapital 1. maj | 1.000.000 | 16.930.210 | 0 | 17.930.210 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 1.547.961 | 1.547.961 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | -16.930.210 | 16.930.210 | 0 |
| Egenkapital 30. april | 1.000.000 | 0 | 18.478.171 | 19.478.171 |

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

2016/17

DKK

948.852

948.852

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

62.034

62.034

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

398.970

Årets udskudte skat

38.086

437.056

5 Materielle anlægsaktiver

Grunde og byg-
ninger

DKK

Kostpris 1. maj

40.688.320

Kostpris 30. april

40.688.320

Ned- og afskrivninger 1. maj

16.092.248

Årets afskrivninger

948.852

Ned- og afskrivninger 30. april

17.041.100

Regnskabsmæssig værdi 30. april

23.647.220

Afskrives over

30 år

Noter til årsregnskabet

| | 2016/17 |
|---|------------------|
| | DKK |
| 6 Hensættelse til udskudt skat | |
| Materielle anlægsaktiver | 551.000 |
| | 551.000 |
| 7 Langfristede gældsforpligtelser | |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. | |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: | |
| Gæld til realkreditinstitutter | |
| Mellem 1 og 5 år | 2.573.336 |
| Langfristet del | 2.573.336 |
| Inden for 1 år | 746.523 |
| | 3.319.859 |
| 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 12.237.328 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: | |
| Ejerpantebreve på i alt DKK 6.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 12.237.328 |

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet P.T.S. Invest ApS (administrationsselskab). Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende overfor søsterselskabet A/S Ovethi. Engagementet udgør pr. 30. april 2017 TDKK 22.415.

9 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

P.T.S. Invest ApS

Odensevej 35-37, 5591 Gelsted

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for THIAK ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses for at være tilfældet, når:

- Levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med P.T.S Invest ApS og andre danske tilknyttede selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Anskaffelsesprisen udgør bogført værdi af tilførte ejendomme pr. 1. maj 2016 med tillæg af foretagne akkumulerende afskrivninger for perioden frem til 1. maj 2016.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|------------------|-------|
| Øvrige bygninger | 30 år |
|------------------|-------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskat.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.