



## **TH Ejendomme ApS**

Benediktsgade 14, st. th., 5000 Odense C

**CVR-nr. 39 60 47 60**


**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2024

---

Christian Stegemejer Hededam  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

7

Noter

8

Anvendt regnskabspraksis

9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for TH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Odense C, den 25. juni 2024

### Direktion

Christian Stegemejer Hededam    Jens Stegemejer Hededam

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i TH Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for TH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores 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 revisorers 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.

Odense, den 25. juni 2024

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Ørnfeldt Thomsen  
registreret revisor  
mne6513

Jeppé Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne33677

## Selskabsoplysninger

Selskabet	TH Ejendomme ApS Benediktsgade 14, st. th. 5000 Odense C CVR-nr.: 39 60 47 60 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 18. maj 2018 Hjemsted: Odense Kommune
Direktion	Christian Stegemejer Hededam Jens Stegemejer Hededam
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med nyopførelse af ejendomme med henblik på salg og udlejning til helårsboliger og anden hermed beslægtet virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 2.139, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 50.536.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-24.399</b>	<b>-8</b>
Finansielle indtægter		37.826	0
Finansielle omkostninger		-15.566	-7
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.139</b>	<b>-15</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.139</b>	<b>-15</b>
Overført resultat		-2.139	-15
		<b>-2.139</b>	<b>-15</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Aktiver</b>			
Selskabsskat		213	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>213</b>	<b>0</b>
Værdipapirer		418.583	0
<b>Værdipapirer</b>		<b>418.583</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.193</b>	<b>416</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>428.989</b>	<b>416</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>428.989</b>	<b>416</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.002	50
Overført resultat		534	-47
<b>Egenkapital</b>		<b>50.536</b>	<b>3</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		373.453	408
Anden gæld		5.000	5
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>378.453</b>	<b>413</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>378.453</b>	<b>413</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>428.989</b>	<b>416</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		



## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	0	-47.325	2.675
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	2	49.998	0	50.000
Årets resultat	0	0	-2.139	-2.139
Overført fra overkurs ved emission	0	-49.998	49.998	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.002</b>	<b>0</b>	<b>534</b>	<b>50.536</b>

## Noter

	2023 DKK	2022 TDKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Børsnoterede værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>36.752</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>418.483</u>	<u>0</u>
<b>3 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TH Ejendomme ApS for 2023 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.

### 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.

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

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

Bruttotab 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

#### 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.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.