

**THM Boliger ApS  
Ullerup Skovvej 16A  
3390 Hundested**

**CVR-nummer: 41747145**

Årsrapport  
1. juli 2022 til 30. juni 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. december 2023



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for THM Boliger ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 20. december 2023

**Direktion**



Thomas Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i THM Boliger ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for THM Boliger ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Frederiksværk, den 20. december 2023

### Revisorhuset Halsnæs

Registreret revisionsaktieselskab  
CVR nr. 20572043



Frank Jørgensen  
Registreret revisor  
mne715

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet** THM Boliger ApS  
Ullerup Skovvej 16A  
3390 Hundested

CVR-nr.: 41 74 71 45

**Direktion** Thomas Nielsen

**Pengeinstitut** Spar Nord Bank

**Revisor** Revisorhuset Halsnæs  
Registreret revisionsaktieselskab  
Strandvejen 46  
3300 Frederiksværk

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsinvestering og udlejning heraf.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for THM Boliger ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investerings- ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, renovation, forbrugsafgifter og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, andre driftsmiddelomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregninger tager udgangspunkt i den årlige lejeindtægt fratrukket anslået årlige omkostninger. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv. såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 4,50 %.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
<b>1. juli 2022 til 30. juni 2023</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>512.822</b>	<b>229</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>512.822</b>	<b>229</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.965.306	508
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.478.128</b>	<b>737</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-143.566	-39
Andre finansielle omkostninger	-160.551	-131
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.174.011</b>	<b>567</b>
1 Skat af årets resultat	-381.537	-232
<b>Årets resultat</b>	<b>1.792.474</b>	<b>335</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.792.474	335
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.792.474</b>	<b>335</b>

**Balance pr. 30. juni 2023**


---

	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Aktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	12.289.556	12.168
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse	2.386.917	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>14.676.473</u>	<u>12.168</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>14.676.473</u>	<u>12.168</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>105.228</u>	<u>10</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>105.228</u>	<u>10</u>
<b>Aktiver</b>	<u><u>14.781.701</u></u>	<u><u>12.178</u></u>

**Balance pr. 30. juni 2023**

	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40
Overført resultat	2.093.305	301
<b>Egenkapital</b>	<b>2.133.305</b>	<b>341</b>
Hensættelse til udskudt skat	553.693	218
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>553.693</b>	<b>218</b>
Prioritetsgæld	7.804.524	7.972
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.804.524</b>	<b>7.972</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	179.157	175
Modtagne forudbetalinger fra kunder	242.000	198
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.761	13
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.557.612	2.275
Skyldigt sambeskatningsbidrag	45.915	14
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	233.734	972
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.290.179</b>	<b>3.647</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.094.703</b>	<b>11.619</b>
<b>Passiver</b>	<b>14.781.701</b>	<b>12.178</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	45.915	14
Regulering af udskudt skat	335.622	218
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>381.537</b>	<b>232</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investerings- ejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris, primo	9.659.568	2.000.000
Tilgang i årets løb	156.250	386.917
Kostpris 30. juni 2023	9.815.818	2.386.917
Opskrivninger, primo	2.508.432	0
Afgang i årets løb	-34.694	0
Opskrivninger 30. juni 2023	2.473.738	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.289.556</b>	<b>2.386.917</b>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne.

Driftsomkostninger udgør 9% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 2% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 2% af lejeindtægterne.

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25%
Afkastprocent	4,25%	4,50%	4,75%
Dagsværdi	13.012.471	12.289.556	11.642.737
Ændring i dagsværdi	722.915	0	-646.819

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	8.146.787	7.983.681	179.157	6.798.691
	<u>8.146.787</u>	<u>7.983.681</u>	<u>179.157</u>	<u>6.798.691</u>

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for TGN Invest ApS, cvr.nr. 31 58 52 36, som er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforening er der tinglyst realkreditpantebreve stort kr. 8.280.000 i ejendommen Peder Olsensvej 35A, 3390 Hundested.

Ejendommen indgår i årsregnskabet med kr. 12.289.556,-