

Thinesen Ejendomme A/S
(CVR-nr. 42 44 44 05)

Hulemosevej 124
5300 Kerteminde

ÅRSRAPPORT 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21 / 3 2022

Dirigent



Mikkel Schmidt Thinesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2021, aktiver	11
Balance pr. 31. december 2021, passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Thinesen Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Ledelsen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal reviredes.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. februar 2022



Mikkel Thinesen

Bestyrelse:



Mikkel Thinesen



Majbrit Kragh Nielsen
Formand



Stine Ludvigsen Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Thinesen Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Thinesen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen

og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25. februar 2022

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42


Lonnie Regitze Østervig
Registreret revisor
mne34095

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Thinesen Ejendomme A/S
Hulemosevej 124
5300 Kerteminde

CVR-nr.: 42 44 44 05
Stiftet: 7. juni 2021
Hjemsted: Kerteminde
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Mikkel Schmidt Thinesen

Revision

SØBY REVISORER A/S
Godkendte Revisorer
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold:

Selskabet er drevet som personlig virksomhed frem til udgangen af 2020, hvorefter der er stiftet selskab ved brug af reglerne om skattefri virksomhedsomdannelse.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Thinesen Ejendomme A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrullet nettoomsætningen..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20 - 25 år	80%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige 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>		2021 i hele kr.	2020 i 1.000 kr.
1.	BRUTTOFORTJENESTE	437.882	0
	Afskrivninger	-154.738	0
	DRIFTSRESULTAT	283.144	0
2.	Finansielle omkostninger	-245.384	0
	RESULTAT FØR SKAT	37.760	0
3.	Skat af årets resultat	-6.857	0
	ÅRETS RESULTAT	<u>30.903</u>	<u>0</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført resultat	30.903	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
	Disponeret i alt	<u>30.903</u>	<u>0</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

Note		2021 i hele kr.	2020 i 1.000 kr.
	ANLÆGSAKTIVER:		
4.	Materielle anlægsaktiver:		
	Grunde og bygninger	13.779.231	11.381
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.810	36
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>13.805.041</u>	<u>11.417</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
	Tilgodehavender:		
	Andre tilgodehavender	102.233	0
		<u>102.233</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>29.352</u>	<u>1.576</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>131.585</u>	<u>1.576</u>
	AKTIVER I ALT	<u>13.936.626</u>	<u>12.993</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

PASSIVER

Note	2021 i hele kr.	2020 i 1.000 kr.
EGENKAPITAL:		
Aktiekapital	500.000	500
Overkurs ved emission	0	3.781
Overført resultat	3.812.381	0
EGENKAPITAL I ALT	4.312.381	4.281
HENSATTE FORPLIGTELSE:		
Hensættelser til udskudt skat	801.619	822
5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Deposita	184.725	182
Prioritetsgæld	6.190.451	6.658
Gæld til kreditinstitutter	270.797	0
Periodeafgrænsningsposter	113.425	0
	6.759.398	6.840
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Kortfristet del af langfristet gæld	267.240	250
Gæld til pengeinstitutter	1.031.636	21
Selskabsskat	26.967	0
Anden gæld	737.385	779
	2.063.228	1.050
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	8.822.626	7.890
PASSIVER I ALT	13.936.626	12.993

6. EVENTUALPOSTER

7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSE

8. NÆRTSTÅENDE PARTER

9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER,
USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE
BEGIVENHEDER

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021 i hele kr.	2020 i 1.000 kr.
EGENKAPITAL		
Aktiekapital:		
Saldo primo	500.000	500
Saldo ultimo	500.000	500
 Overkurs ved emission:		
Saldo primo	3.781.478	3.781
Overført fra overkurs ved emission	-3.781.478	0
Årets resultat	0	0
Saldo ultimo	0	3.781
 Overført resultat:		
Saldo primo	0	0
Overført fra overkurs ved emission	3.781.478	0
Årets resultat	30.903	0
Saldo ultimo	3.812.381	0
 Foreslået udbytte:		
Saldo primo	0	
Betalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
Saldo ultimo	0	0
 EGENKAPITAL, ULTIMO	4.312.381	4.281

NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	2021 i hele kr.	2020 i 1.000 kr.
2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	245.384	0
Rentetillæg selskabsskat	0	0
	<u>245.384</u>	<u>0</u>

3. **SKAT AF ÅRETS RESULTAT:**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	26.967	0
Regulering af udskudt skat	-20.110	0
	<u>6.857</u>	<u>0</u>

4. **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:**

	Driftsma- teriel og inventar	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021	109.400	11.569.292
Årets tilgang	0	2.542.076
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december 2021	<u>109.400</u>	<u>14.111.368</u>
Afskrivninger 1. januar 2021	72.910	188.079
Afskr. på afhændede aktiver	0	0
Årets afskrivninger	10.680	144.058
Afskr. 31. december 2021	<u>83.590</u>	<u>332.137</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>25.810</u>	<u>13.779.231</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2020		<u>8.829.700</u>

NOTER

Note

5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

	<u>1/1 2021</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>gæld i alt</u>	<u>gæld i alt</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Deposita	128.325	184.725	0	0
Prioritetsgæld	880.000	871.075	35.673	694.067
Prioritetsgæld	774.238	745.225	30.519	593.791
Prioritetsgæld	867.675	562.855	14.892	489.398
Prioritetsgæld	901.000	1.217.207	32.204	1.058.350
Prioritetsgæld	586.153	564.852	21.314	458.123
Prioritetsgæld	1.651.278	1.602.721	49.045	1.352.522
Prioritetsgæld	888.558	849.291	39.128	661.396
Pantebreve	359.008	315.262	44.465	65.283
Forudbetalt husleje	53.825	113.425	0	0
	<u>7.090.060</u>	<u>7.026.638</u>	<u>267.240</u>	<u>5.372.930</u>

6. EVENTUALPOSTER M.V.:

Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Ingen.

7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSE:

Selskabet har udstedt ejerpantebrev med pant i ejendommende:

	<u>i 1.000 kr.</u>
Kancellivej	300.000
Marslev Stationsvej	220.000
Hulemosevej	750.000
Præstegade	500.000
Rynkeby Bygade	800.000
Nyborgvej	300.000
	<u>2.870.000</u>

Panten er stillet til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut.

NOTER

Note

8. **NÆRTSTÅENDE PARTER:**

Transaktioner med nærtstående parter:

Der har i året være mellemregninger med kapitalejer, der er foregået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold:

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

Mikkel Schmidt Thinesen
Nymarken 33A
5300 Kerteminde

9. **OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:**

Ingen.