

Thinesen Ejendomme A/S

CVR-nr. 42444405

Årsrapport for 2024

4. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11-03-2025

Dirigent

Mikkel Schmidt Thinesen

Partnere: Palle Søby ● Peder Grønnegaard Rasmussen ● Margit Frølund Hansen ● Lonnie Regitze Østervig

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Thinesen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 07-03-2025

Direktion

Mikkel Schmidt Thinesen
Direktør

Bestyrelse

Majbrit Kragh Nielsen
Forkvinde

Mikkel Schmidt Thinesen
Medlem

Stine Ludvigsen Jensen
Medlem

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Thinesen Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Thinesen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorerets 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 opstilling 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.

Odense, den 07-03-2025

SØBY REVISORER A/S
GODKENDTE REVISORER
CVR-nr. 19125742

Lonnie Regitze Østervig
Registreret revisor
mne34095

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Thinesen Ejendomme A/S Hulemosevej 124 5300 Kerteminde
CVR-nr.	42444405
Stiftelsesdato	07-06-2021
Hjemsted	Kerteminde
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
Bestyrelse	Majbrit Kragh Nielsen Mikkel Schmidt Thinesen, Direktør Stine Ludvigsen Jensen
Direktion	Mikkel Schmidt Thinesen
Revisor	SØBY REVISORER A/S GODKENDTE REVISORER Landbrugsvej 4 5260 Odense S
Telefon	66184020
Hjemmeside	www.søbyrevisorer.dk
CVR-nr.	19125742

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsudlejning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 220.690, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 15.639.427, og en egenkapital på kr. 4.968.590.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Thinesen Ejendomme A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	80%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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 finansiell 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 deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

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

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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.

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		883.166	1.005.203
Personaleomkostninger	1	-69.060	-239.807
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-199.926	-174.410
Driftsresultat		614.180	590.986
Andre finansielle indtægter	2	712	0
Øvrige finansielle omkostninger	3	-331.955	-231.797
Resultat før skat		282.937	359.189
Skat af årets resultat	4	-62.247	-77.702
Årets resultat		220.690	281.487
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		220.690	281.487
Resultatdisponering		220.690	281.487

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		15.304.936	14.344.562
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		72.000	4.450
Materielle anlægsaktiver	5	15.376.936	14.349.012
Anlægsaktiver		15.376.936	14.349.012
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		115.996	56.951
Andre tilgodehavender		146.495	0
Tilgodehavender		262.491	56.951
Omsætningsaktiver		262.491	56.951
Aktiver		15.639.427	14.405.963

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.468.590	4.247.899
Egenkapital		4.968.590	4.747.899
Hensættelser til udskudt skat		737.623	757.265
Hensatte forpligtelser		737.623	757.265
Prioritetsgæld		6.770.496	6.381.813
Gæld pantebreve		836.501	127.119
Periodeafgrænsningsposter		116.370	113.470
Deposita		259.670	232.520
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.983.037	6.854.922
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		393.861	346.144
Gæld til banker		30.168	414.630
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		81.889	102.707
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.444.259	1.182.396
Kortfristede gældsforpligtelser		1.950.177	2.045.877
Gældsforpligtelser		9.933.214	8.900.799
Passiver		15.639.427	14.405.963
Usædvanlige forhold	7		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds -	Overført	Udbytte for regnskabs- året	I alt
	kapital	resultat		
Egenkapital 01-01-2024	500.000	4.247.900	0	4.747.900
Årets resultat	0	220.690	0	220.690
Egenkapital 31-12-2024	500.000	4.468.590	0	4.968.590

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	64.488	235.147
Andre omkostninger til social sikring	4.572	4.660
	69.060	239.807
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	712	0
	712	0
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	101	1.755
Andre finansielle omkostninger m.v. i øvrigt	331.854	230.042
	331.955	231.797
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	81.889	102.707
Regulering af udskudt skat	-19.642	-25.005
	62.247	77.702
5. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	14.999.219	109.400
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.147.850	80.000
Kostpris ultimo	16.147.069	189.400
Af- og nedskrivninger primo	-654.657	-104.950
Årets afskrivninger	-187.476	-12.450
Af- og nedskrivninger ultimo	-842.133	-117.400
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.304.936	72.000

Offentlig ejendomsvurdering 2024: 11.402.700

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Prioritetsgæld	6.770.496	256.471	5.869.297
Gæld pantebreve	836.501	137.390	595.388
Periodeafgrænsningsposter	116.370	0	0
Deposita	259.670	0	0
	7.983.037	393.861	6.464.685

7. Usædvanlige forhold

Ingen.

8. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Ingen.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Thinesen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for kr. 3.570.000 i ejendommene:

Kancellivej
Marslev Stationsvej
Hulemosevej
Præstegade
Rynkeby Bygade
Nyborgvej
Grøndalsvej
Hundslevvej

Panten er stillet til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Mikkel Schmidt Thinesen

Navn returneret af MitId: Mikkel Schmidt Thinesen
Direktør, Bestyrelsesmedlem and Dirigent.
ID: 9df8bc0a-65ea-453a-b0bd-8c28989129f6
Dato for underskrift: 11-03-2025 13:31:19 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Stine Ludvigsen Jensen

Navn returneret af MitId: Stine Ludvigsen Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 0d46b7cf-8bae-49f0-b4e5-800802786d36
Dato for underskrift: 11-03-2025 17:27:22 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Majbrit Kragh Nielsen

Navn returneret af MitId: Majbritt Kragh Nielsen
Bestyrelsesformand
ID: fcd7b96b-477f-4d9a-b056-3ed219a94abe
Dato for underskrift: 11-03-2025 11:17:12 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Lonnie Regitze Østervig

Navn returneret af MitId: Lonnie Regitze Østervig
Revisor
ID: 77f5811e-4d8d-4507-9f42-6affb069f449
Dato for underskrift: 11-03-2025 17:59:19 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.