

Theis Nielsen Holding ApS

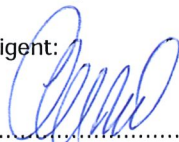
Teglgårdsparken 34, 5500 Middelfart

CVR-nr. 32 34 89 98

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2023

Dirigent:



.....
Allan Nielsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Theis Nielsen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 27. maj 2023

Direktion:



.....
Allan Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Theis Nielsen Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Theis Nielsen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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 27. maj 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Theis Nielsen Holding ApS
Adresse, postnr., by	Teglgårdsparken 34, 5500 Middelfart
CVR-nr.	32 34 89 98
Stiftet	29. oktober 2012
Hjemstedskommune	Middelfart
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Allan Nielsen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at eje kapitalandele i andre virksomheder samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 513 t.kr. mod et overskud på 9.588 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 49.555 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttotab	-10.283	-6.148
3	Personaleomkostninger	-150.000	-75.000
	Resultat før finansielle poster	-160.283	-81.148
	Indtægter af kapitalinteresser	-25.821	9.191.473
	Indtægter af andre kapitalandele	287.151	0
	Finansielle indtægter	591.551	554.198
	Finansielle omkostninger	-108.960	-6.658
	Resultat før skat	583.638	9.657.865
4	Skat af årets resultat	-70.906	-70.004
	Årets resultat	512.732	9.587.861
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.620.000	500.000
	Overført resultat	-1.107.268	9.087.861
		512.732	9.587.861

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i kapitalinteresser	11.374.179	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.837.151	2.550.000
	Andre tilgodehavender	10.000.000	0
		<u>24.211.330</u>	<u>2.550.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.211.330</u>	<u>2.550.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	29.996
	Andre tilgodehavender	21.334.683	36.722.680
		<u>21.334.683</u>	<u>36.752.676</u>
	Likvide beholdninger	4.054.422	10.290.952
	Omsætningsaktiver i alt	<u>25.389.105</u>	<u>47.043.628</u>
	AKTIVER I ALT	<u>49.600.435</u>	<u>49.593.628</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	100.000	100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
	Overført resultat	47.835.370	48.942.638
	Foreslået udbytte	1.620.000	500.000
	Egenkapital i alt	<u>49.555.370</u>	<u>49.542.638</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Skyldig selskabsskat	25.906	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.374	3.291
	Anden gæld	11.785	47.699
		<u>45.065</u>	<u>50.990</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>45.065</u>	<u>50.990</u>
	PASSIVER I ALT	<u>49.600.435</u>	<u>49.593.628</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 3 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	100.000	38.128.527	1.726.250	57.000	40.011.777
Salg af kapitalandele	0	-37.128.527	37.128.527	0	0
Overført via resultatdisponering	0	0	9.087.861	500.000	9.587.861
Udloddet udbytte fra kapitalinteresser	0	-1.000.000	1.000.000	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-57.000	-57.000
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	0	48.942.638	500.000	49.542.638
Overført via resultatdisponering	0	0	-1.107.268	1.620.000	512.732
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Egenkapital 31. december 2022	100.000	0	47.835.370	1.620.000	49.555.370

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Theis Nielsen Holding ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammen-
draget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet,
der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører
regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regule-
ring af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets
resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele består af unoterede aktier, der af ledelsen anses som langfristet
investering. Unoterede aktier måles til dagsværdi. Dagsværdien af unoterede aktier er opgjort på
grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede aktier
(niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i
resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehaven-
der.

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 er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og
nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne
sikkerhedsstillelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser. Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrasket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

kr.	2022	2021
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	150.000	75.000
	<u>150.000</u>	<u>75.000</u>
 Antal ansatte på balancedagen	 1	 1
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	70.906	70.004
	<u>70.906</u>	<u>70.004</u>

5 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i kapitalinteresser	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2022	0	2.550.000	0	2.550.000
Tilgange	15.600.000	0	10.000.000	25.600.000
Afgange	-4.200.000	0	0	-4.200.000
Kostpris 31. december 2022	<u>11.400.000</u>	<u>2.550.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>23.950.000</u>
Årets resultat	-25.821	0	0	-25.821
Dagsværdiregulering	<u>0</u>	<u>287.151</u>	<u>0</u>	<u>287.151</u>
Værdireguleringer				
31. december 2022	<u>-25.821</u>	<u>287.151</u>	<u>0</u>	<u>261.330</u>
Regnskabsmæssig værdi				
31. december 2022	<u>11.374.179</u>	<u>2.837.151</u>	<u>10.000.000</u>	<u>24.211.330</u>

Ejendomsselskabet Gartnerparken 8 Odense ApS er stiftet i regnskabsåret med et forlænget regnskabsår, der løber frem t.o.m. d. 31. december 2023. Som følge heraf er kapitalandelene i selskabet blevet reguleret med udgangspunkt i et internt regnskab.

Kapitalinteresser

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Ejendomsselskabet Gartnerparken 6 Odense A/S	Vejle	20,00 %	41.860.142	-139.858
Ejendomsselskabet Gartnerparken 8 Odense ApS	Middelfart	20,00 %	15.010.756	10.756

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Andre kapitalandele

kr.	2022	2021
Dagsværdi 1. januar	2.550.000	0
Tilgang	0	2.550.000
Årets værdireguleringer	287.151	0
Dagsværdi 31. december	2.837.151	2.550.000

Andre værdipapirer og kapitalandele består af en ejerandel på 10 % i Ejendomsselskabet Gartnerparken 4 Odense A/S (CVR-nr. 42 54 07 06), hvis aktiver pr. 31. december 2022 i al væsentlighed består af investeringsejendomme, der måles til dagsværdi. Afledt heraf vurderes kapitalandelenes kurs indre værdi pr. balancedagen i al væsentlighed at udtrykke kapitalandelenes dagsværdi.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Virksomheden har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

7 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2022.