



Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Langlandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 20 22 26 70

**THISTED EJENDOMME APS**  
**C/O XP AARHUS APS, HØJDEDRAGET 31, 8660 SKANDERBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. april 2021

---

Michael Thisted

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Thisted Ejendomme ApS c/o XP Aarhus ApS Højdedraget 31 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 25 02 36 09 Stiftet: 26. november 2013 Hjemsted: Hasselager Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Anders Thisted
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Åboulevarden 67 8000 Århus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Thisted Ejendomme ApS.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hasselager, den 8. april 2021

Direktion:

---

Michael Anders Thisted

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Thisted Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thisted Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Middelfart, den 8. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27873

Tom O Petterson  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne3346

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er udlejning, drift af ejendomme samt udstykning og udvikling af byggegrunde til projektsalg mv.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 200 tkr., hvilket er tilfredsstillende.

Det realiserede overskud i regnskabsåret betyder, at selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 er negativ med 65 tkr. Anpartskapitalen udgør 80 tkr.

Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen vil blive reetableret via fremtidig indtjening i selskabet, ligesom det er ledelsens vurdering, at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Ledelsen har store forventninger til salget af byggegrunde som har en lagerværdi på 9.465 tkr. pr. 31/12-2020. Der er i regnskabsåret solgt 2 ud af 22 byggegrunde, og der er i perioden efter regnskabsafslæggelsen solgt yderligere 1 byggegrund. Salget af de resterende byggegrunde forventes at generere en indtjening til selskabet på 5 mio. kr.

Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at forudsætningerne for regnskabsafslæggelse med fortsat drift for øje er opfyldt.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>467.237</b>	<b>440.815</b>
Af- og nedskrivninger.....		-86.342	-64.241
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>380.895</b>	<b>376.574</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	0	1.582
Andre finansielle omkostninger.....	2	-166.907	-202.671
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>213.988</b>	<b>175.485</b>
Skat af årets resultat.....	3	-13.708	-30.259
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>200.280</b>	<b>145.226</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		200.280	145.226
<b>I ALT</b> .....		<b>200.280</b>	<b>145.226</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		4.716.538	4.749.898
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		38.250	0
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	5.423.759
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.754.788</b>	<b>10.173.657</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.754.788</b>	<b>10.173.657</b>
Byggegrunde.....		9.464.987	0
<b>Varebeholdninger.....</b>	<b>5</b>	<b>9.464.987</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		142.821	37.462
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		17.313	12.938
Udskudte skatteaktiver.....		43.418	90.496
Andre tilgodehavender.....		73.916	172.267
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>277.468</b>	<b>313.163</b>
Likvide beholdninger.....		998.000	253.885
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>10.740.455</b>	<b>567.048</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.495.243</b>	<b>10.740.705</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-145.455	-345.735
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-65.455</b>	<b>-265.735</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.626.672	1.730.518
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.178.895	2.297.907
Anden gæld.....		10.041.872	5.809.681
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>14.847.439</b>	<b>9.838.106</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		10.419	7.778
Prioritetsgæld.....		103.846	103.261
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		204.000	1.012.925
Anden gæld.....		192.218	44.370
Periodeafgrænsningsposter.....		202.776	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>713.259</b>	<b>1.168.334</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>15.560.698</b>	<b>11.006.440</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.495.243</b>	<b>10.740.705</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	80.000	-345.735	-265.735
Forslag til resultatdisponering.....		200.280	200.280
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>80.000</b>	<b>-145.455</b>	<b>-65.455</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	1.582	
	<b>0</b>	<b>1.582</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	131.249	133.326	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	35.658	69.345	
	<b>166.907</b>	<b>202.671</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-33.370	0	
Regulering af udskudt skat.....	47.078	30.259	
	<b>13.708</b>	<b>30.259</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Mat.anlægsaktiv- er under udførelse og forudbet.	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2020.....	4.878.380	0	5.423.758
Overførsel til byggegrunde.....	0	0	-10.257.129
Tilgang.....	37.191	45.000	4.833.371
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>4.915.571</b>	<b>45.000</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	128.482	0	
Årets afskrivninger .....	70.551	6.750	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>199.033</b>	<b>6.750</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..</b>	<b>4.716.538</b>	<b>38.250</b>	<b>0</b>
		2020 kr.	2019 kr.
<b>Varebeholdninger</b>			<b>5</b>
Byggegrunde.....		9.464.987	0
		<b>9.464.987</b>	<b>0</b>

Renter indregnet som en del af kostprisen udgør 182.920 kr.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.730.518	103.846	1.206.746	1.833.779	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.382.895	204.000	1.274.820	2.497.907	
Anden gæld.....	10.041.872	0	0	5.809.681	
	<b>15.155.285</b>	<b>307.846</b>	<b>2.481.566</b>	<b>10.141.367</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Thisted Company Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.731 tkr. er der givet pant i fast ejendom på nominelt 3.735 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 4.717 tkr.					
Der er endvidere stillet en garanti på 124 tkr. til kreditinstitut.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Thisted Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af byggegrunde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger måles til kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	25-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter byggegrunde, som er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i byggeperioden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.