



TOTALREVISION · VORDINGBORG ApS

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR. nr. 1926 1735

Kim Christensen

Registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer

Ejendomsselskabet Themsen ApS

Stokkedrevet 11
4760 Vordingborg

CVR-nr. 18753049

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. juni 2018

Rene Themsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Themsen ApS.

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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 18. juni 2018

Direktion

Rene Themsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Themsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Themsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Nyråd, den 18. juni 2018

TOTALREVISION VORDINGBORG ApS

Registeret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 19261735

Kim Christensen

Registreret revisor

MNE-nr. 16181

medlem af FSR - danske revisorer

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Themsen ApS Stokkedrevet 11 4760 Vordingborg
CVR-nr.	18753049
Stiftelsesdato	17. august 1995
Hjemsted	Vordingborg
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Rene Themsen, Direktør
Revisor	TOTALREVISION VORDINGBORG ApS Registeret Revisionsanpartsselskab Nyråd Hovedgade 62, 1. 4760 Vordingborg CVR-nr.: 19261735

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Finansieringsvirksomhed af enhver art og investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 451.958, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 7.373.251, og en egenkapital på kr. 763.917.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Themsen ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i 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.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidsunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift, administration og ejendomme mv.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets regulering af udskudt skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart 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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger:	40 år	Scrapværdi: kr. 1.213.076
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	3-5 år	kr. 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 og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under 'øvrige ordinære poster'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter er indregnet til lånerestgæld.

I tilfælde af låneomlægning/optagelse af nye lån vil disse ved lånoptagelsen blive indregnet til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		898.286	303.481
Personaleomkostninger	1	0	-326.734
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-169.063	-171.240
Driftsresultat		729.223	-194.493
Andre finansielle indtægter	2	8.387	19.901
Finansielle omkostninger	3	-148.785	-160.667
Resultat før skat		588.825	-335.259
Skat af årets resultat	4	-136.867	9.252
Årets resultat		451.958	-326.007
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		451.958	-326.007
Resultatdisponering		451.958	-326.007

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	7.176.059	7.341.180
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	3.942
Materielle anlægsaktiver		7.176.059	7.345.122
Anlægsaktiver		7.176.059	7.345.122
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	95.603
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		177.192	206.550
Udsudte skatteaktiver		0	15.016
Andre tilgodehavender		20.000	30.000
Tilgodehavender		197.192	347.169
Omsætningsaktiver		197.192	347.169
Aktiver		7.373.251	7.692.291

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	7	200.000	200.000
Overført resultat	8	563.917	111.959
Egenkapital		763.917	311.959
Hensættelser til udskudt skat		121.851	0
Hensatte forpligtelser		121.851	0
Gæld til kreditinstitutter		5.859.818	6.190.161
Langfristede gældsforpligtelser	9	5.859.818	6.190.161
Gæld til banker		115.297	639.559
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	148.074
Anden gæld		512.368	402.538
Kortfristede gældsforpligtelser		627.665	1.190.171
Gældsforpligtelser		6.487.483	7.380.332
Passiver		7.373.251	7.692.291
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	316.795
Pensioner	0	3.736
Andre personaleomkostninger	0	6.203
	<u>0</u>	<u>326.734</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>1</u>
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	8.387	19.901
	<u>8.387</u>	<u>19.901</u>
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	148.785	160.667
	<u>148.785</u>	<u>160.667</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets ændring af udskudt skat	136.867	-9.252
	<u>136.867</u>	<u>-9.252</u>

Noter

	2017	2016	
5. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	7.817.940	7.017.940	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	800.000	
Kostpris ultimo	7.817.940	7.817.940	
Af- og nedskrivninger primo	-476.760	-315.759	
Årets afskrivninger	-165.121	-161.001	
Af- og nedskrivninger ultimo	-641.881	-476.760	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.176.059	7.341.180	
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Kostpris primo	145.051	307.173	
Afgang i årets løb	-9.180	-162.122	
Kostpris ultimo	135.871	145.051	
Af- og nedskrivninger primo	-141.109	-292.992	
Årets afskrivninger	-3.942	-10.239	
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	9.180	162.122	
Af- og nedskrivninger ultimo	-135.871	-141.109	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	3.942	
7. Virksomhedskapital			
Saldo primo	200.000	200.000	
Saldo ultimo	200.000	200.000	
8. Overført resultat			
Saldo primo	111.959	437.966	
Årets tilgang	451.958	-326.007	
Saldo ultimo	563.917	111.959	
9. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.529.475	330.343	4.208.103
	5.529.475	330.343	4.208.103
10. Eventualforpligtelser			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			
11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankmellemværende, t.kr. 5.860 og t.kr. 115, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 7.176.			