



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. juni 2017

René Søren 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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 1. juni 2017

Direktion

René Søren 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 2016 - 31. december 2016 på grundlag af de oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), 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 Ethiske 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.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for dem som Ejendomsselskabet Themsen ApS's daglige ledelse og bør ikke distribueres til andre parter.

Nyråd, den 1. juni 2017

TOTALREVISION VORDINGBORG ApS

Registeret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 19261735

Kim Christensen

Registreret revisor
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 2016 - 31. december 2016
Direktion	René Søren Themsen, Direktør
Revisor	TOTALREVISION VORDINGBORG ApS Registeret Revisionsanpartsselskab Nyråd Hovedgade 62, 1. 4760 Vordingborg CVR-nr.: 19261735
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S

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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -326.007, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 7.692.291, og en egenkapital på kr. 311.959.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Themsen ApS for 2016 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

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 i resultatopgørelsen alle 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

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	Scrapværdi
Bygninger	40 år	1.213.076 kr
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende 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	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		303.481	475.132
Personaleomkostninger	1	-326.734	-525.121
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-171.240	-170.614
Driftsresultat		-194.493	-220.603
Finansielle indtægter	2	19.901	37.015
Finansielle omkostninger	3	-160.667	-180.248
Resultat før skat		-335.259	-363.836
Skat af årets resultat	4	9.252	44.284
Årets resultat		-326.007	-319.552
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-326.007	-319.552
Resultatdesponering		-326.007	-319.552

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	7.341.180	6.702.181
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	3.942	14.181
Materielle anlægsaktiver		7.345.122	6.716.362
Anlægsaktiver		7.345.122	6.716.362
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		95.603	180.020
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		206.550	986.648
Andre tilgodehavender		30.000	14.000
Udskudte skatteaktiver		15.016	5.764
Tilgodehavender		347.169	1.186.432
Omsætningsaktiver		347.169	1.186.432
Aktiver		7.692.291	7.902.794

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	7	200.000	200.000
Overført resultat	8	111.959	437.965
Egenkapital		311.959	637.965
Gæld til kreditinstitutter		6.190.161	6.482.185
Langfristede gældsforpligtelser	9	6.190.161	6.482.185
Gæld til banker		639.559	348.403
Leverandører af varer og tjenesteydelser		148.074	65.036
Anden gæld		402.538	369.205
Kortfristede gældsforpligtelser		1.190.171	782.644
Gældsforpligtelser		7.380.332	7.264.829
Passiver		7.692.291	7.902.794

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	316.795	485.659
Pensioner	3.736	5.430
Andre omkostninger til social sikring	0	17.366
Andre personaleomkostninger	6.203	16.666
	<u>326.734</u>	<u>525.121</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	19.901	37.015
	<u>19.901</u>	<u>37.015</u>
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	160.667	180.248
	<u>160.667</u>	<u>180.248</u>
4. Skat af årets resultat		
Reg, af udskudt skat	-9.252	-48.464
Reg, tidligere års skatter	0	4.180
	<u>-9.252</u>	<u>-44.284</u>

Noter

	2016	2015	
5. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	7.017.940	5.991.191	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	800.000	1.026.749	
Kostpris ultimo	7.817.940	7.017.940	
Af- og nedskrivninger primo	-315.759	-160.660	
Årets afskrivninger	-161.001	-155.099	
Af- og nedskrivninger ultimo	-476.760	-315.759	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.341.180	6.702.181	
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Kostpris primo	307.173	307.173	
Afgang i årets løb	-162.122		
Kostpris ultimo	145.051	307.173	
Af- og nedskrivninger primo	-292.992	-277.477	
Årets afskrivninger	-10.239	-15.515	
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	162.122		
Af- og nedskrivninger ultimo	-141.109	-292.992	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.942	14.181	
7. Virksomhedskapital			
Saldo primo	200.000	200.000	
Saldo ultimo	200.000	200.000	
8. Overført resultat			
Saldo primo	437.966	757.517	
Årets tilgang	-326.007	-319.552	
Saldo ultimo	111.959	437.965	
9. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.866.213	323.948	4.246.473
	5.866.213	323.948	4.246.473