

# Ejendomsselskabet Themsen ApS

Stokkedrevet 11

4760 Vordingborg

CVR-nr. 18753049

## Årsrapport for 2022

28. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. juli 2023

---

Rene Themsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 15. marts 2023

### 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 2022 - 31. december 2022 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 revisoreres 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.

Næstved, den 15. marts 2023

### **BJ Regnskab, registreret revisor**

CVR-nr. 14327746

Bjarne Valdemar Jørgensen

Registreret revisor

mne2995

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Themsen ApS Stokkedrevet 11 4760 Vordingborg
<b>Telefon</b>	55370276
<b>CVR-nr.</b>	18753049
<b>Stiftelsesdato</b>	17. august 1995
<b>Hjemsted</b>	Vordingborg
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	René Søren Themsen
<b>Revisor</b>	BJ Regnskab, registreret revisor Eskadronsvej 4, st. 4700 Næstved Telefon: 70707955 bj@bj-regnskab.dk CVR-nr.: 14327746
<b>Pengeinstitut</b>	Lollands Bank Algade 52 4760 Vordingborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendomme.

### Usædvanlige forhold

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 1.150.057, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 9.898.586, og en egenkapital på kr. 2.527.147.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Themsen ApS for 2022 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.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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 fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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	40 år	0-50%

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.

### 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 finansiel 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,



## Anvendt regnskabspraksis

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.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0-50%

Der afskrives ikke på grunde.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

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

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### 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 acontoskatter.

### 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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.600.155</b>	<b>323.851</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-170.266	-113.253
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.429.889</b>	<b>210.598</b>
Andre finansielle indtægter	2	0	6.200
Finansielle omkostninger	3	-156.559	-67.032
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.273.330</b>	<b>149.766</b>
Skat af årets resultat	4	-123.274	-58.705
<b>Årets resultat</b>		<b>1.150.056</b>	<b>91.061</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.150.056	91.061
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.150.056</b>	<b>91.061</b>

**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	9.888.586	4.601.423
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.888.586</b>	<b>4.601.423</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.888.586</b>	<b>4.601.423</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	144.151
Andre tilgodehavender		10.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.000</b>	<b>144.151</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>106.095</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.000</b>	<b>250.246</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.898.586</b>	<b>4.851.669</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		2.327.147	1.177.090
<b>Egenkapital</b>		<b>2.527.147</b>	<b>1.377.090</b>
Hensættelser til udskudt skat		202.467	164.839
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>202.467</b>	<b>164.839</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.247.427	2.538.398
Deposita		212.825	78.199
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.460.252</b>	<b>2.616.597</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		132.000	216.000
Gæld til banker		101.869	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.042.099	0
Selskabsskat		65.646	13.076
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		195.456	295.169
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		171.649	168.898
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.708.720</b>	<b>693.143</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.168.972</b>	<b>3.309.740</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.898.586</b>	<b>4.851.669</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	1.177.091	1.377.091
Årets resultat	0	1.150.056	1.150.056
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>200.000</b>	<b>2.327.147</b>	<b>2.527.147</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	6.200
	<b>0</b>	<b>6.200</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	84.700	0
Andre finansielle omkostninger	71.859	67.032
	<b>156.559</b>	<b>67.032</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	85.646	21.076
Udskudt skat primo	-164.839	-127.210
Udskudt skat ultimo	202.467	164.839
	<b>123.274</b>	<b>58.705</b>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	5.800.052	5.800.052
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	6.892.429	0
Afgang i årets løb	-1.625.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.067.481</b>	<b>5.800.052</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.198.629	-1.085.376
Årets afskrivninger	-170.266	-113.253
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	190.000	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.178.895</b>	<b>-1.198.629</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.888.586</b>	<b>4.601.423</b>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	65.576	65.576
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>65.576</b>	<b>65.576</b>
Af- og nedskrivninger primo	-65.576	-65.576
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-65.576</b>	<b>-65.576</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	2022	2021	
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	2.247.427	132.000	1.707.000
Deposita	212.825	0	78.199
	<b>2.460.252</b>	<b>132.000</b>	<b>1.785.199</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I ejendommen Elektrikervænget 1A, Næstved er der udstedt et ejerpantebrev på kr. 2.300.000 til sikkerhed for Lollands Bank samt et afgiftspantebrev på kr. 235.000.

I ejendommen Riddergade 11, Vordingborg er der udstedt et ejerpantebrev på kr. 350.000.

I ejendommen Snedkervænget 7, Næstved er der udstedt et realkreditpantebrev på kr. 3.235.000 til sikkerhed for Realkredit Danmark samt et ejerpantebrev på kr. 1.200.000 til sikkerhed for Lollands Bank.

I ejendommen Maglegårds Alle 51, st. th., 2860 Søborg er der udstedt et ejerpantebrev på kr. 36.000 til sikkerhed for E/F Kallerupgaard.