

# HA Thomsen Ejendomme ApS

Henrik Agersnap Thomsen  
Sønderskovvej 11  
7000 Fredericia  
CVR-nr. 20068833

## Årsrapport for 2022

26. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11-04-2023

---

Merete Agersnap Thomsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for HA Thomsen Ejendomme 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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.

Kolding, den 06-04-2023

### Direktion

Henrik Agersnap Thomsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i HA Thomsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HA Thomsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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.

Haderslev, den 06-04-2023

### **2+ Revision**

**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 39701863

Per Kristensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33209

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	HA Thomsen Ejendomme ApS Henrik Agersnap Thomsen Sønderskovvej 11 7000 Fredericia
Telefon	20193350
E-mail	hth@tohs.dk
CVR-nr.	20068833
Stiftelsesdato	04-04-1997
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Henrik Agersnap Thomsen, Direktør
<b>Revisor</b>	2+ Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Bygnaf 15 6100 Haderslev
Telefon	74532299
E-mail	info@2plus-revision.dk
Hjemmeside	www.2plus-revision.dk
CVR-nr.	39701863

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 727.020, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 15.004.853, og en egenkapital på kr. 5.070.700.

Årets resultat vurderes som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for HA Thomsen Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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 deklarerer.

### 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, 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

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

### 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 acontoskatte.

### 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 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.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.485.981</b>	<b>954.913</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-461.079	-406.036
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.024.902</b>	<b>548.877</b>
Finansielle omkostninger		-92.612	-14.595
<b>Resultat før skat</b>		<b>932.290</b>	<b>534.282</b>
Skat af årets resultat	2	-205.270	-117.535
<b>Årets resultat</b>		<b>727.020</b>	<b>416.747</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		600.000	410.000
Overført resultat		127.020	6.747
<b>Resultatdisponering</b>		<b>727.020</b>	<b>416.747</b>

**Balance 31. december 2022**

	Note	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	12.496.817	12.718.659
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	270.667	342.667
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>12.767.484</u>	<u>13.061.326</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>12.767.484</u>	<u>13.061.326</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		457.279	784.856
<b>Tilgodehavender</b>		<u>457.279</u>	<u>784.856</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.780.090</u>	<u>1.248.600</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.237.369</u>	<u>2.033.456</u>
<b>Aktiver</b>		<u>15.004.853</u>	<u>15.094.782</u>

**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200.000
Reserve for opskrivninger		2.417.002	2.568.589
Overført resultat		853.698	575.092
Udbytte for regnskabsåret		600.000	410.000
<b>Egenkapital</b>		<b>5.070.700</b>	<b>4.753.681</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.669.100	1.726.092
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.669.100</b>	<b>1.726.092</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.396.898	6.847.906
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.396.898</b>	<b>6.847.906</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		451.414	531.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		262.262	158.708
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		312.669	293.908
Deposita		825.810	767.487
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.868.155</b>	<b>1.767.103</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.265.053</b>	<b>8.615.009</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.004.853</b>	<b>15.094.782</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelsen

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 01-01-2022	1.200.000	2.568.589	575.091	410.000	4.753.680
Betalt udbytte	0	0	0	-410.000	-410.000
Egenkapital overført til reserver	0	-151.587	151.587	0	0
Årets resultat	0	0	127.020	600.000	727.020
<b>Egenkapital 31-12-2022</b>	<b>1.200.000</b>	<b>2.417.002</b>	<b>853.698</b>	<b>600.000</b>	<b>5.070.700</b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	262.262	158.708
Udskudt skat	-56.992	-41.173
	<u><b>205.270</b></u>	<u><b>117.535</b></u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	13.894.821	13.894.821
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	167.237	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>14.062.058</b></u>	<u><b>13.894.821</b></u>
Opskrivninger primo	5.223.275	5.223.275
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>5.223.275</b></u>	<u><b>5.223.275</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	-6.399.437	-6.010.734
Årets afskrivninger	-389.079	-388.703
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>-6.788.516</b></u>	<u><b>-6.399.437</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>12.496.817</b></u>	<u><b>12.718.659</b></u>
Værdi ekskl. opskrivninger	9.355.339	10.193.595
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	660.000	300.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	360.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>660.000</b></u>	<u><b>660.000</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	-317.333	-300.000
Årets afskrivninger	-72.000	-17.333
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>-389.333</b></u>	<u><b>-317.333</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>270.667</b></u>	<u><b>342.667</b></u>

**Noter**

	2022	2021	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6.396.898	451.414	4.503.454
	<b>6.396.898</b>	<b>451.414</b>	<b>4.503.454</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for HA Thomsen Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Udover pantesikring for gæld til realkreditinstitutter er der ikke stillet sikkerheder eller pantsætninger.

Værdien af aktiver, hvori der er stillet pant, udgør 12.497 tkr.