

K. Thomsen Ejendomsselskab ApS

Ourøgade 21 2.th
2100 København Ø

CVR-nr. 25 99 34 89



Årsrapport for perioden 1. oktober 2018 til 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. december 2019

Tina Lindhart Thomsen
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendt revisionsinteressentselskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

K. Thomsen Ejendomsselskab ApS
Ourøgade 21 2.th
2100 København Ø

CVR-nr.: 25 99 34 89

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Stiftet: 29. marts 2001

Hjemsted: København

Direktion

Tina Lindhart Thomsen, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for K. Thomsen Ejendomsselskab 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. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. december 2019

Direktion

Tina Lindhart Thomsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i K. Thomsen Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K. Thomsen Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hillerød, den 27. december 2019

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
CVR-nr. 54 87 99 11

Morten Rasmussen
Registreret revisor
MNE-nr. mne7588

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i besiddelse og udlejning af ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. Thomsen Ejendomsselskab ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører udlejning og indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	30 år	1.750 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		365.638	154.808
Personaleomkostninger	1	-67.448	-144.587
Resultat før af- og nedskrivninger		298.190	10.221
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-65.854	-67.277
Resultat før finansielle poster		232.336	-57.056
Finansielle indtægter	2	1.928	2.765
Finansielle omkostninger	3	-20.892	-35.818
Resultat før skat		213.372	-90.109
Skat af årets resultat	4	-62.745	-152.116
Årets resultat		150.627	-242.225
Overført resultat		150.627	-242.225
		150.627	-242.225

Balance 30. september

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.659.178	2.725.030
Materielle anlægsaktiver		2.659.178	2.725.030
Anlægsaktiver i alt		2.659.178	2.725.030
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.935
Andre tilgodehavender		23.865	23.865
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	0	10.241
Periodeafgrænsningsposter		8.272	7.910
Tilgodehavender		32.137	44.951
Likvide beholdninger		66.982	99.369
Omsætningsaktiver i alt		99.119	144.320
Aktiver i alt		2.758.297	2.869.350

Balance 30. september

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		731.151	764.385
Overført resultat		871.761	687.898
Egenkapital	6	<u>1.727.912</u>	<u>1.577.283</u>
Hensættelse til udskudt skat		369.153	329.464
Hensatte forpligtelser i alt		<u>369.153</u>	<u>329.464</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		391.678	469.566
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>391.678</u>	<u>469.566</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	77.887	74.838
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.543	0
Anden gæld		114.124	403.199
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>269.554</u>	<u>493.037</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>661.232</u>	<u>962.603</u>
Passiver i alt		<u>2.758.297</u>	<u>2.869.350</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>67.448</u>	<u>144.587</u>
	<u>67.448</u>	<u>144.587</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1.928</u>	<u>2.765</u>
	<u>1.928</u>	<u>2.765</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	20.892	23.344
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>12.474</u>
	<u>20.892</u>	<u>35.818</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	23.056	0
Årets udskudte skat	<u>39.689</u>	<u>152.116</u>
	<u>62.745</u>	<u>152.116</u>

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	10.241

Nærtstående til moderselskabets anpartshaver har i strid med selskabslovens §210 optaget lån i selskabet i årets løb. Lånet er forrentet med 10,2 % og optaget til kurs 100 i årsregnskabet. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet. Lånet har i året maksimalt andraget kr. 17.402 og i året tilbagebetalt kr. 17.448.

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	764.385	687.900	1.577.285
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-33.234	33.234	0
Årets resultat	0	0	150.627	150.627
Egenkapital 30. september 2019	125.000	731.151	871.761	1.727.912

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	544.404	469.565	77.887	47.075
	544.404	469.565	77.887	47.075

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K. Thomsen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for de skatter, der vedrører sambeskatning.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.275.000 i grunde og bygninger. Ejerpantebrev ligger ikke til sikkerhed for nogen gæld.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tina Lindhart Thomsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-486321120222

IP: 93.163.xxx.xxx

2019-12-30 12:05:16Z

NEM ID 

Morten Westergaard Rasmussen (CPR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-566694175174

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-12-30 12:08:56Z

NEM ID 

Tina Lindhart Thomsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-486321120222

IP: 93.163.xxx.xxx

2019-12-30 12:10:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GOBOW-6Y0Q3-NKQDI-4AZCO-SOL1D-MTWNX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>