



# Thokodan Ejendomme ApS

c/o Skov  
Græsted Stationsvej 63 A  
3230 Græsted

CVR-nr. 28 31 56 86

**Årsrapport for perioden**  
**1. juli 2015 til 30. juni 2016**  
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2016

---

Dan Skov  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Thokodan Ejendomme 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. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 10. november 2016

### Direktion

Thomas Koefoed Skov

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Thokodan Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Thokodan Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som 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 med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 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, 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.

Helsinge, den 10. november 2016

Møller-Jensen  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 68 49 78 17

Søren Møller-Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Thokodan Ejendomme ApS  
c/o Skov  
Græsted Stationsvej 63 A  
3230 Græsted

CVR-nr.: 28 31 56 86  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 30. december 2004  
Hjemsted: Gribskov

### Direktion

Thomas Koefoed Skov

### Revisor

Møller-Jensen  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Frederiksborgvej 14, 1.  
3200 Helsingø

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thokodan Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til drift af ejendommen og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder de udgifter der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre driftsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og gebyrer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

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 posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

## Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>15.922</b>	<b>15.826</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-6.488</u>	<u>-4.101</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.434</b>	<b>11.725</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-2.067</u>	<u>2.118</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.367</u></b>	<b><u>13.843</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>7.367</u>	<u>13.843</u>
		<b><u>7.367</u></b>	<b><u>13.843</u></b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Investeringsjendomme		500.000	500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>Varebeholdninger</b>	4	<b>168.567</b>	<b>132.514</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.706	6.009
Andre tilgodehavender		103.864	54.938
Periodeafgrænsningsposter		7.144	6.976
<b>Tilgodehavender</b>		<b>115.714</b>	<b>67.923</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>53.974</b>	<b>732</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>338.255</b>	<b>201.169</b>
<b>Aktiver bestemt for salg</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>838.255</b>	<b>701.169</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		408.979	401.613
<b>Egenkapital</b>	5	<b>533.979</b>	<b>526.613</b>
Hensættelse til udskudt skat		45.280	43.719
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>45.280</b>	<b>43.719</b>
Selskabsskat		506	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>506</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	0	5.756
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.483	16.251
Gæld til tilknyttede virksomheder		227.020	95.603
Anden gæld		12.987	13.227
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>258.490</b>	<b>130.837</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>258.996</b>	<b>130.837</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>838.255</b>	<b>701.169</b>
Hovedaktivitet	7		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.327	2.734
Andre finansielle omkostninger	<u>161</u>	<u>1.367</u>
	<u><b>6.488</b></u>	<u><b>4.101</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	506	165
Ændring udskudt skat	<u>1.561</u>	<u>-2.283</u>
	<u><b>2.067</b></u>	<u><b>-2.118</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo		<u>600.000</u>
Kostpris ultimo		<u>600.000</u>
Værdireguleringer primo		<u>-100.000</u>
Værdireguleringer ultimo		<u>-100.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>500.000</b></u>

## Noter

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>4 Varebeholdninger</b>		
Aktiver bestemt for salg	168.567	132.514
	<b><u>168.567</u></b>	<b><u>132.514</u></b>

## 5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	125.000	401.612	526.612
Årets resultat	0	7.367	7.367
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>408.979</u></b>	<b><u>533.979</u></b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	506	0
Langfristet del	506	0
Kortfristet del	0	0
	<b><u>506</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 7 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

## 8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med Thokodan Holding ApS samt Thokodan ApS og hæfter solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 250 i ovenstående grunde og bygninger, som ligge til sikkerhed sikkerhed for søsterselskabs mellemværende med pengeinstitut.