



# Thokodan Ejendomme ApS

c/o Skov  
Møllegården 31  
3230 Græsted

CVR-nr. 28 31 56 86

**Årsrapport for perioden**  
**1. juli 2018 til 30. juni 2019**  
(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. december 2019

---

Dan Skov  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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.

Græsted, den 6. december 2019

### 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 2018 - 30. juni 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.

Helsingør, den 6. december 2019

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

Søren Møller-Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32072

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Thokodan Ejendomme ApS c/o Skov Møllegården 31 3230 Græsted
	CVR-nr.: 28 31 56 86
	Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
	Stiftet: 30. december 2004
	Hjemsted: Gribskov
<b>Direktion</b>	Thomas Koefoed Skov
<b>Revisor</b>	Møller-Jensen statsautoriseret revisionsanpartsselskab Frederiksborgvej 14, 1. 3200 Helsingør

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 6.130, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på DKK 539.074.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thokodan Ejendomme ApS for 2018/19 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.

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### 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.

Investeringsejendomme 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og vilige 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 2019 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,5 - 6,5.

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 nettorealisationsværdien 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>16.492</b>	<b>12.970</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-15.600
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>16.492</b>	<b>-2.630</b>
Finansielle omkostninger	1	-8.659	-9.613
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.833</b>	<b>-12.243</b>
Skat af årets resultat	2	-1.703	2.697
<b>Årets resultat</b>		<b>6.130</b>	<b>-9.546</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.130	-9.546
		<b>6.130</b>	<b>-9.546</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Investeringsjendomme	3	500.000	500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Varebeholdninger</b>	4	<u>168.567</u>	<u>168.567</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.164	6.636
Andre tilgodehavender		102.570	103.837
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.433</u>	<u>7.284</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>115.167</u>	<u>117.757</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>56.122</u>	<u>36.974</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>339.856</u>	<u>323.298</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>839.856</u></u>	<u><u>823.298</u></u>

## Balance 30. juni

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		414.074	407.944
<b>Egenkapital</b>	5	<b>539.074</b>	<b>532.944</b>
Hensættelse til udskudt skat		42.724	42.473
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>42.724</b>	<b>42.473</b>
Selskabsskat		1.452	484
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.452</b>	<b>484</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.033	16.033
Gæld til tilknyttede virksomheder		226.900	217.757
Anden gæld		13.673	13.607
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>256.606</b>	<b>247.397</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>258.058</b>	<b>247.881</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>839.856</b>	<b>823.298</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.659	7.673
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>1.940</u>
	<u><b>8.659</b></u>	<u><b>9.613</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.452	484
Ændring udskudt skat	<u>251</u>	<u>-3.181</u>
	<u><b>1.703</b></u>	<u><b>-2.697</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo		<u>615.600</u>
Kostpris ultimo		<u>615.600</u>
Værdireguleringer primo		<u>-115.600</u>
Værdireguleringer ultimo		<u>-115.600</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>500.000</b></u>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5 % - 6,5 %.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	6,13	6,63	7,13
Dagsværdi	540.848	500.000	465.993
Ændring i dagsværdi	40.848	0	-34.007

### 4 Varebeholdninger

	2019 DKK	2018 DKK
Aktiver bestemt for salg	168.567	168.567
	<b>168.567</b>	<b>168.567</b>

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	407.944	532.944
Årets resultat	0	6.130	6.130
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>414.074</b>	<b>539.074</b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.452</u>	<u>484</u>
Langfristet del	<u>1.452</u>	<u>484</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.452</b></u>	<u><b>484</b></u>

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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