



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Thonik ApS

Ellehjørnet 9
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 28 70 45 34

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 17. februar 2017

Nikolaj Møller Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	12
Balance pr. 30. september 2016	13
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Thonik 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 17. februar 2017

Direktion

Nikolaj Møller Andersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Thonik ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Thonik ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 17. februar 2017

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Thonik ApS
Ellehjørnet 9
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 28 70 45 34
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemsted: Gladsaxe

Direktion

Nikolaj Møller Andersen, direktør

Revision

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1. sal
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er i lighed med tidligere år handel med, og udlejning af, beboelsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens forventede markedsværdier på baggrund af salgsværdi pr. kvadratmeter boligareal. Opgørelsen baseres på skønsmæssige vurderinger og er derfor behæftet med usikkerhed. Ændring af salgsværdi pr. kvadratmeter boligejeral med 10% vil i op- eller nedadgående retning, påvirke værdien af ejendommene med hhv. t.kr. 590 eller t.kr. -590.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 291.951, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 57.300.

Selskabet ejer 2 ejendomme, som har beliggenhed i og omkring Storkøbenhavn. Ejendommene er henholdsvis en ejerlejlighed og et rækkehus. Ejendommene lejes ud til beboelsesformål.

Ejendommenes bogførte værdi er baseret på en vurdering af udviklingen i kvadratmeterpriser i de pågældende områder samt en konkret vurdering i forhold til beliggenhed og stand af de enkelte ejendomme.

I kontrakterne med lejere er der indarbejdet opsigelsesvarsel. Længderne på disse opsigelsesvarsler er pt. 3 måneder for begge lejemål.

Selskabets ledelse forventer at genetablerer kapitalen ved positiv dirft, kapitalforhøjelse eller gældskonvertering. Ledelsen overvejer forskellige muligheder.

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 Thonik 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.

Årsrapporten for 2015/16 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 balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelse i takt med, at lejen optjenes i henhold til underliggende lejekontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til ejendommenes løbende drift omfattende ejendomsforsikringer, ejendomsskatter samt vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 poster 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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 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. september 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdicændringer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		177.167	211.449
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		177.167	211.449
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>261.633</u>	<u>-27.430</u>
Resultat før finansielle poster		438.800	184.019
Finansielle omkostninger	1	<u>-146.849</u>	<u>-179.765</u>
Resultat før skat		291.951	4.254
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>291.951</u>	<u>4.254</u>
Overført resultat		<u>291.951</u>	<u>4.254</u>
		<u>291.951</u>	<u>4.254</u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>30.9.2016</u> kr.	<u>30.9.2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>5.900.000</u>	<u>5.625.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.900.000</u>	<u>5.625.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.900.000</u>	<u>5.625.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>31.800</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>31.800</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>83.675</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>115.475</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>6.015.475</u>	<u>5.625.000</u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>30.9.2016</u> kr.	<u>30.9.2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-182.300	-474.251
Egenkapital	3	<u>-57.300</u>	<u>-349.251</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.336.000	4.322.633
Gæld til associerede virksomheder		1.630.650	935.492
Selskabsdeltagere og ledelse		0	440.712
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>5.966.650</u>	<u>5.698.837</u>
Banker		0	177.187
Modtagne forudbetalinger fra kunder		93.500	87.602
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.625	10.625
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>106.125</u>	<u>275.414</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.072.775</u>	<u>5.974.251</u>
Passiver i alt		<u>6.015.475</u>	<u>5.625.000</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	74.446	54.931
Andre finansielle omkostninger	<u>72.403</u>	<u>124.834</u>
	<u>146.849</u>	<u>179.765</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	<u>5.565.035</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>5.565.035</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	59.965
Årets værdireguleringer	<u>275.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>334.965</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>5.900.000</u>

Investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens forventede markedsværdier på baggrund af salgsværdi pr. kvadratmeter boligareal. Opgørelsen baseres på skønsmæssige vurderinger og er derfor behæftet med usikkerhed. Ændring af salgsværdi pr. kvadratmeter boligejer med 10% vil i op- eller nedadgående retning, påvirke værdien af ejendommene med hhv. t.kr. 590 eller t.kr. -590.

3 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	-474.251	-349.251
Årets resultat	<u>0</u>	<u>291.951</u>	<u>291.951</u>
Egenkapital 30. september 2016	<u>125.000</u>	<u>-182.300</u>	<u>-57.300</u>

Noter

3 Egenkapital (fortsat)

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2014	125.000	-478.505	-353.505
Årets resultat	0	4.254	4.254
Egenkapital 30. september 2015	125.000	-474.251	-349.251

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.322.633	4.336.000	0	4.336.000
Gæld til associerede virksomheder	935.492	1.630.650	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	440.712	0	0	0
	5.698.837	5.966.650	0	4.336.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.336, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 5.900.