



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Thonik ApS

Ellehjørnet 9
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 28 70 45 34

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. november 2019

Nikolai Møller Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019 | 12 |
| Balance pr. 30. september 2019 | 13 |
| Noter til årsrapporten | 15 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 21. november 2019

Direktion

Nikolaj Møller Andersen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Thonik ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Thonik ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 21. november 2019

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

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Thonik ApS
Ellehjørnet 9
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 28 70 45 34

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

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 aktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af beboelsesejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 44.328, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 101.939.

Selskabet ejer en lejlighed, som har beliggenhed i Storkøbenhavn. Lejligheden lejes ud til beboelsesformål.

Lejlighedens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thonik ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte 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 balancedagen.

Resultatopgørelsen

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.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2019 fastsat på baggrund af oplysninger om udvikling af forventet salgsværdi pr. kvadratmeter.

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 værdiændringer.

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019

| | <u>Note</u> | <u>2018/2019</u> kr. | <u>2017/2018</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 39.771 | 141.983 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 1 | <u>50.000</u> | <u>5.190</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 89.771 | 147.173 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-150.551</u> | <u>-210.374</u> |
| Resultat før skat | | -60.780 | -63.201 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>16.452</u> | <u>4.393</u> |
| Årets resultat | | <u>-44.328</u> | <u>-58.808</u> |
| Overført resultat | | <u>-44.328</u> | <u>-58.808</u> |
| | | <u>-44.328</u> | <u>-58.808</u> |

Balance pr. 30. september 2019

| | <u>Note</u> | <u>30.9.2019</u> kr. | <u>30.9.2018</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | <u>2.250.000</u> | <u>6.130.190</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>2.250.000</u> | <u>6.130.190</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>2.250.000</u> | <u>6.130.190</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>204.910</u> | <u>85.725</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>204.910</u> | <u>85.725</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>2.454.910</u></u> | <u><u>6.215.915</u></u> |

Balance pr. 30. september 2019

| | <u>Note</u> | <u>30.9.2019</u> kr. | <u>30.9.2018</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | -23.061 | 21.267 |
| Egenkapital | 5 | <u>101.939</u> | <u>146.267</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 0 | 16.452 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>0</u> | <u>16.452</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.333.834 | 1.557.028 |
| Anden gæld | | 742.092 | 662.198 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>2.075.926</u> | <u>2.219.226</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 223.158 | 3.772.881 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 39.200 | 42.400 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 14.687 | 18.689 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>277.045</u> | <u>3.833.970</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>2.352.971</u> | <u>6.053.196</u> |
| Passiver i alt | | <u>2.454.910</u> | <u>6.215.915</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Noter

| | <u>2018/2019</u> | <u>2017/2018</u> |
|---|-----------------------------|----------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | <u>50.000</u> | <u>5.190</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>50.000</u> | <u>5.190</u> |
| | <u><u>50.000</u></u> | <u><u>5.190</u></u> |
| | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 80.663 | 103.709 |
| Andre finansielle omkostninger | 51.859 | 106.665 |
| Kursreguleringer omkostninger | <u>18.029</u> | <u>0</u> |
| | <u>150.551</u> | <u>210.374</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | <u>-16.452</u> | <u>-4.393</u> |
| | <u>-16.452</u> | <u>-4.393</u> |

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|---|------------------------------------|
| Kostpris 1. oktober 2018 | 5.565.035 |
| Afgang i årets løb | <u>-3.470.035</u> |
| Kostpris 30. september 2019 | <u>2.095.000</u> |
| Værdireguleringer 1. oktober 2018 | 565.155 |
| Årets værdireguleringer | 50.000 |
| Årets tilbageførte værdireguleringer | <u>-460.155</u> |
| Værdireguleringer 30. september 2019 | <u>155.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019 | <u><u>2.250.000</u></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 boligejeral med 10% vil i op- eller nedadgående retning, påvirke værdien af ejendommene med hhv. t.kr. 225 eller t.kr. -225.

Noter

5 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2018 | 125.000 | 21.267 | 146.267 |
| Årets resultat | 0 | -44.328 | -44.328 |
| Egenkapital 30. september 2019 | 125.000 | -23.061 | 101.939 |

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2017 | 125.000 | 80.075 | 205.075 |
| Årets resultat | 0 | -58.808 | -58.808 |
| Egenkapital 30. september 2018 | 125.000 | 21.267 | 146.267 |

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. oktober 2018 | Gæld 30. september 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.159.909 | 1.556.992 | 223.158 | 1.278.045 |
| Anden gæld | 1.832.198 | 742.092 | 0 | 0 |
| | 5.992.107 | 2.299.084 | 223.158 | 1.278.045 |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er tinglyst pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør t.kr. 2.250. Pantsætninger andrager t.kr. 2.055. Der er tillige stillet sikkerhed overfor ejerforeningen samt grundejerforeningen ved tinglyst pant i grunde og bygninger, pantsætning udgør t.kr. 20.