

Thomas Jansteen Holding ApS

Jessensvej 7
2630 Taastrup

CVR-nr. 28 71 48 07

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31. oktober 2022

Thomas Jansteen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Thomas Jansteen Holding 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. april 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 31. oktober 2022

Direktion

Thomas Jansteen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Thomas Jansteen Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thomas Jansteen Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Hellerup, den 31. oktober 2022

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet

Thomas Jansteen Holding ApS
Jessensvej 7
2630 Taastrup

CVR-nr.: 28 71 48 07

Regnskabsperiode: 1. maj 2021 - 30. april 2022
Stiftet: 31. maj 2005

Hjemsted: Høje-Taastrup

Direktion

Thomas Jansteen, direktør

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje andele i andre virksomheder samt investering i fast ejendom og værdipapirer samt rådgivningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 4.522.071, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på kr. 17.083.522.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Ledelsen forventer et resultat mellem 4,0 - 5,0 mio. dkk efter skat i næste regnskabsår.

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 Thomas Jansteen Holding ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

Bruttoresultat

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsåretsudløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteresser virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved dels en specifik vurdering af hver enkelt ejendom og dels baseret på basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden.

Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække kapitalinteressers underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. maj 2021 - 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		250.508	140
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		4.188.587	6.547
Finansielle indtægter	2	115.184	52
Finansielle omkostninger	3	<u>-32.208</u>	<u>-72</u>
Resultat før skat		4.522.071	6.667
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>4.522.071</u>	<u>6.667</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.188.587	6.546
Overført resultat		<u>333.484</u>	<u>-279</u>
		<u>4.522.071</u>	<u>6.667</u>

Balance pr. 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendom		4.278.351	1.192
Materielle anlægsaktiver	5	<u>4.278.351</u>	<u>1.192</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	11.928.084	10.703
Tilgodehavende hos kapitalinteresser		4.500.000	1.552
Finansielle anlægsaktiver		<u>16.428.084</u>	<u>12.255</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>20.706.435</u>	<u>13.447</u>
Andre tilgodehavender		38.760	2
Tilgodehavender		<u>38.760</u>	<u>2</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>38.760</u>	<u>2</u>
Aktiver i alt		<u>20.745.195</u>	<u>13.449</u>

Balance pr. 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.002.651	8.714
Overført resultat		6.955.871	3.722
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	400
Egenkapital		<u>17.083.522</u>	<u>12.961</u>
Hensættelser vedrørende kapitalinteresser		0	100
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>100</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.489.891	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>2.489.891</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	103.776	0
Banker		988.977	371
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2	2
Anden gæld		79.027	15
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.171.782</u>	<u>388</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.661.673</u>	<u>388</u>
Passiver i alt		<u>20.745.195</u>	<u>13.449</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2021	125.000	8.714.064	3.722.387	400.000	12.961.451
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	4.188.587	333.484	0	4.522.071
Udloddet udbytte fra kapitalinteresser	0	-2.900.000	2.900.000	0	0
Egenkapital 30. april 2022	125.000	10.002.651	6.955.871	0	17.083.522

Noter

	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>115.184</u>	<u>52</u>
	<u>115.184</u>	<u>52</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>32.208</u>	<u>72</u>
	<u>32.208</u>	<u>72</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>0</u>	<u>0</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. maj 2021		1.191.500
Tilgang i årets løb		<u>3.086.851</u>
Kostpris 30. april 2022		<u>4.278.351</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022		<u>4.278.351</u>

Noter

Investeringsjendomme består af 1 ejendom beliggende i Taastrup. Dagsværdien pr. 30. april 2022 er beregnet på baggrund af sammenlignelige ejendomstransaktioner. I den udstrækning kvm.priser ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsjendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Boligudlejningsejendomme, værdiansat til 4,3 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Vægtede gennemsnitlig kvm.pris er ca. 16 tkr., hvilket svarer til en handelspris på ca. 4,3 mio. kr. Forsigtig dagsværdi svarer til kostpris pr. 30. april 2022.

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	t.kr.
6 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. maj 2021	1.888.764	1.939
Tilgang i årets løb	36.668	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-50</u>
Kostpris 30. april 2022	<u>1.925.432</u>	<u>1.889</u>
Værdireguleringer 1. maj 2021	8.714.065	3.994
Årets afgang	0	50
Årets resultat	4.188.587	6.546
Udbytte modtaget	-2.900.000	-1.876
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>100</u>
Værdireguleringer 30. april 2022	<u>10.002.652</u>	<u>8.814</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	<u><u>11.928.084</u></u>	<u><u>10.703</u></u>

Noter

7 Hensættelse til udskudt skat

Der er et ikke bogført skatteaktiv på t.kr. 54.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2021	Gæld 30. april 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.489.891	103.776	2.102.642
	0	2.489.891	103.776	2.102.642

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.594, er der givet virksomhedspant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/04-2022 udgør t.DKK 4.278.