

*Ejendomsselskabet af 1.10.2005 ApS  
Tingvejen 40B  
6500 Vojens*

*CVR-nr: 29 01 18 50*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

*(12. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2/6 2018

---

Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	8
Ledelsesberetning .....	9

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13
Anvendt regnskabspraksis .....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet af 1.10.2005 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 2. juni 2018

### **Direktion**

Michael Thomsen

## **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1.10.2005 ApS**

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1.10.2005 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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**

Vores 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.

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 opretholder 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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

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

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

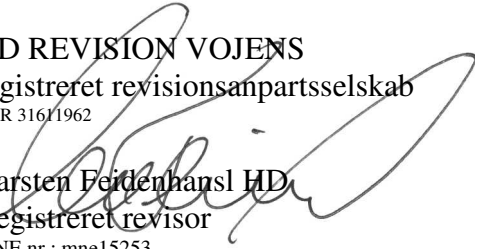
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Vojens, den 2. juni 2018

ND REVISION VOJENS  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR 31611962

Carsten Fejdenhansl HD  
Registreret revisor  
MNE nr.: mne15253



SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 1.10.2005 ApS Tingvejen 40B 6500 Vojens
	Telefon: 74 54 05 80 CVR-nr.: 29 01 18 50 Stiftet: 27. september 2005 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 30078873
<b>Direktion</b>	Michael Thomsen
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Haderslev Storegade 5-7 6100 Haderslev
<b>Revisor</b>	ND REVISION VOJENS registreret revisionsanpartsselskab Østergade 28 6500 Vojens
<b>Ejerforhold</b>	M. Thomsen Holding ApS, Tingvejen 40B, 6500 Vojens
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets formål er ifølge vedtægterne at erhverve og udleje fast ejendom.

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for regnskabsperioden udviser et resultat på DKK 356.083. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.226.933.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016 kr. 1000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.673.508</b>	<b>505</b>
1 Personaleomkostninger .....	-1.287.928	-216
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-49.987	-50
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>335.593</b>	<b>239</b>
Andre finansielle indtægter .....	10	0
Andre finansielle omkostninger .....	-37.554	-41
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>298.049</b>	<b>198</b>
2 Skat af årets resultat .....	58.034	-43
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>356.083</b>	<b>155</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	356.083	155
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>356.083</b>	<b>155</b>

## AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
Grunde og bygninger .....	1.578.533	1.629
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.578.533</b>	<b>1.629</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.578.533</b>	<b>1.629</b>
Tilgodehavender fra udlejning .....	0	469
Andre tilgodehavender .....	1.586.624	511
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.586.624</b>	<b>980</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>103.571</b>	<b>468</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.690.195</b>	<b>1.448</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.268.728</b>	<b>3.077</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	1.101.933	746
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.226.933</b>	<b>871</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	71.400	190
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>71.400</b>	<b>190</b>
Prioritetsgæld.....	1.518.355	1.630
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.518.355</b>	<b>1.630</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	110.799	109
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	98.439	31
Selskabsskat.....	0	38
Anden gæld.....	242.802	208
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>452.040</b>	<b>386</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.970.395</b>	<b>2.016</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.268.728</b>	<b>3.077</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2017	2016		
		kr. 1000		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget .....	4	4		
Lønninger.....	1.117.204	194		
Pensioner .....	152.100	20		
Andre omkostninger til social sikring .....	18.624	2		
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>1.287.928</b>	<b>216</b>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat.....	60.166	38		
Regulering af udskudt skat .....	-118.200	5		
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>-58.034</b>	<b>43</b>		
	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo	
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000	
Overført resultat.....	745.850	356.083	1.101.933	
	<b>870.850</b>	<b>356.083</b>	<b>1.226.933</b>	
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.738.708	1.629.154	110.799	1.049.443
	<b>1.738.708</b>	<b>1.629.154</b>	<b>110.799</b>	<b>1.049.443</b>

NOTER

2017                      2016  
kr. 1000

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M. Thomsen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 1.629.154 DKK er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.578.533 DKK. Seneste offentliggjorte ejendomsvurdering udgør 1.350.000 DKK.

## **GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1.10.2005 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

#### **Skat**

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.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20-50 år	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-10 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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