

Thomsens Ejendomsselskab ApS
Tingvejen 40B
6500 Vojens

CVR-nr: 29 01 18 50

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2/7 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraxis.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Thomsens Ejendomsselskab 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 2. juli 2024

Direktion

Michael Thomsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Thomsens Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thomsens Ejendomsselskab ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Haderslev, den 2. juli 2024

CKF Revision ApS
Godkendt revisionsfirma
CVR-nr.: 31782139

Carsten Feidenhansl
registreret revisor
mne15253

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Thomsens Ejendomsselskab ApS Tingvejen 40B 6500 Vojens
	CVR-nr.: 29 01 18 50 Stiftet: 27. september 2005 Kommune: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Thomsen
Revisor	CKF Revision ApS Godkendt revisionsfirma Norgesvej 51A 6100 Haderslev
Ejerforhold	M. Thomsen Holding ApS, Tingvejen 40B, 6500 Vojens
Hovedaktivitet	Selskabets formål er ifølge vedtægterne at erhverve og udleje fast ejendom.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er som hovedregel medtaget til vurderinger beregnet ud fra en afkastmodel med forrentning i niveau 5,50% - 9,0% vurderet ud fra beliggenhed samt ejendomstype. Det er ledelsens opfattelse, at de forudsætninger, som er lagt til grund for værdiansættelserne, afspejler markedsf forholdene og ejendommenes markedsværdi.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses som forventet.

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 2023

	2023	2022 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	3.548.063	2.575
1 Personaleomkostninger	-2.231.472	-2.194
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-156.443	-122
Andre driftsomkostninger	-292.670	0
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	867.478	259
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-56.965	200
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	810.513	459
Andre finansielle indtægter	8.605	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	25.861	21
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-28.193	-16
Andre finansielle omkostninger	-178.762	-117
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	638.024	347
3 Skat af årets resultat	-208.709	-51
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	429.315	296
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	429.315	296
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	429.315	296
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
4 Grunde og bygninger.....	4.180.437	3.871
4 Investeringsejendomme.....	3.681.250	3.800
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	7.861.687	7.671
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	7.861.687	7.671
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	799
Andre tilgodehavender	80.886	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	80.886	799
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	756.949	710
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	837.835	1.509
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER.....	8.699.522	9.180
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	4.034.637	3.605
EGENKAPITAL	4.159.637	3.730
Hensættelse til udskudt skat	190.570	201
HENSATTE FORPLIGTELSE	190.570	201
Prioritetsgæld	0	918
Deposita	65.533	57
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.564.536	3.099
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.630.069	4.074
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	123
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.846	37
Gæld til tilknyttede virksomheder	830.384	685
Skyldigt sambeskatningsbidrag	212.504	40
Anden gæld	649.512	290
Kortfristede gældsforpligtelser	1.719.246	1.175
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.349.315	5.249
PASSIVER	8.699.522	9.180
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	125.000	125
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125
Overført resultat, primo	3.605.322	3.309
Årets resultat.....	429.315	296
Overført resultat ultimo	4.034.637	3.605
EGENKAPITAL.....	4.159.637	3.730

NOTER

	2023	2022 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	6	6
Lønninger.....	1.949.393	1.938
Pensioner.....	263.619	222
Andre omkostninger til social sikring.....	18.460	34
Personaleomkostninger i alt	<u>2.231.472</u>	<u>2.194</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger.....	156.443	122
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>156.443</u>	<u>122</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	218.579	40
Regulering af udskudt skat.....	-9.870	11
Skat af årets resultat i alt	<u>208.709</u>	<u>51</u>

NOTER

	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	4.849.025	3.254.225
Tilgang i årets løb	465.664	1.454.590
Afgang i årets løb.....	0	-1.516.375
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	5.314.689	3.192.440
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	0	545.775
Årets opskrivninger	0	-56.965
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023	0	488.810
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-977.809	0
Årets af-/nedskrivninger	-156.443	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	-1.134.252	0
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	4.180.437	3.681.250
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,50 pr. 31. december 2023. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 300 tkr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør -57 tkr.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	1.040.968	0	0
Deposita	56.700	65.533	65.533
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.099.177	2.564.536	2.564.536
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	4.196.845	2.630.069	2.630.069
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

2023 2022
kr. 1000

6 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 indenfor sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingenting.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Thomsens Ejendomsselskab ApS for 2023 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.

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

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

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

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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.

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

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Aktivet 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	2.505 tkr.
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 driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 nettorealiseringsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Thomsen

Direktør

Serienummer: e544d53b-7551-4212-8d1e-ce354e845656

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-07-02 18:35:55 UTC



Carsten Krarup Feidenhansl

Registreret revisor

Serienummer: de83d5f8-22c3-4f42-bf9d-e39d35586b91

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-07-02 19:01:20 UTC



Michael Thomsen

Dirigent

Serienummer: e544d53b-7551-4212-8d1e-ce354e845656

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-07-02 19:25:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: AVGW1-71D5X-MDQ71-834VJ-P5CZW-3LQEP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**