

Theasminde ApS
Bredgade 21, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 29 60 42 31

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2018

Niels Præstkær Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Theasminde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15. januar 2018

Direktion

Niels Præstkær Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Theasminde ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Theasminde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Silkeborg, den 15. januar 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tom Østergaard

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32096

Selskabsoplysninger

Selskabet	Theasminde ApS Bredgade 21 8600 Silkeborg
	Telefon: 86 80 43 00
	CVR-nr.: 29 60 42 31
	Stiftet: 8. maj 2006
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Præstkær Jørgensen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Ballevej 2 B 8600 Silkeborg
Bankforbindelse	Handelsbanken Christian 8.s Vej 39 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg, opførelse og udvikling af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er stor usikkerhed omkring indregning og måling af grunde og bygninger. Selskabets ledelse forventer at værdien kan opretholdes, hvorfor selskabets ledelse har valgt at indregne grunde og bygninger til kostpris.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen, og selskabet er derved omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens §119. Selskabets egenkapital er negativ med 92 tkr. På selskabets generalforsamling har selskabets ledelse redegjort for denne situation og fremlagde planer for retablering af kapitalen. Ledelsen forventer at kunne retablere kapitalen gennem den fremtidige drift, herunder ved udvikling og salg af ejendommen.

Selskabet er ikke likvid, men selskabets anpartshaver har tilkendegivet at man fortsat vil støtte selskabet økonomisk, således at det kan opfylde sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Theasminde ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

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

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Theasminde ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealisationværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-27.846	-22.459
2 Øvrige finansielle omkostninger	-52.381	-53.270
Resultat før skat	-80.227	-75.729
3 Skat af årets resultat	17.666	16.676
Årets resultat	-62.561	-59.053
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-62.561	-59.053
Disponeret i alt	-62.561	-59.053

Balance 31. december

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	<u>1.295.488</u>	<u>1.258.488</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.295.488</u>	<u>1.258.488</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.295.488</u>	<u>1.258.488</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	<u>17.666</u>	<u>16.676</u>
Tilgodehavender i alt	<u>17.666</u>	<u>16.676</u>
Likvide beholdninger	<u>1.552</u>	<u>4.429</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>19.218</u>	<u>21.105</u>
Aktiver i alt	<u>1.314.706</u>	<u>1.279.593</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	<u>-217.584</u>	<u>-155.023</u>
	Egenkapital i alt	<u>-92.584</u>	<u>-30.023</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.392.290	1.294.616
	Anden gæld	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.407.290</u>	<u>1.309.616</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.407.290</u>	<u>1.309.616</u>
	 Passiver i alt	 <u>1.314.706</u>	 <u>1.279.593</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen, og selskabet er derved omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens §119. Selskabets egenkapital er negativ med 92 tkr. På selskabets generalforsamling har selskabets ledelse redegjort for denne situation og fremlagde planer for retablering af kapitalen. Ledelsen forventer at kunne retablere kapitalen gennem den fremtidige drift, herunder ved udvikling og salg af ejendommen.

Selskabet er ikke likvid, men selskabets anpartshaver har tilkendegivet at man fortsat vil støtte selskabet økonomisk, således at det kan opfylde sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Der er stor usikkerhed omkring indregning og måling af grunde og bygninger. Selskabets ledelse forventer at værdien kan opretholdes, hvorfor selskabets ledelse har valgt at indregne grunde og bygninger til kostpris.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	<u>52.381</u>	<u>53.270</u>
	<u>52.381</u>	<u>53.270</u>
3. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	<u>-17.666</u>	<u>-16.676</u>
	<u>-17.666</u>	<u>-16.676</u>
4. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		<u>1.295.488</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>1.295.488</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>1.295.488</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017		<u>882.200</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-155.023	-95.970
Årets overførte overskud eller underskud	-62.561	-59.053
	<u>-217.584</u>	<u>-155.023</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 350 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninge, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.295 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Niels Præstkær ApS, CVR-nr. 28127324 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.