

Thomsøe Ejendomme ApS

Langelandsgade 11
6950 Ringkøbing

CVR-nr. 30 24 76 71

Årsrapport for 2017/18 1. juli 2017 til 30. juni 2018

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2018

Asger Søe
dirigent

M. ERICHSENS VEJ 2

6950 RINGKØBING

TLF: 96 74 20 22

FAX: 96 74 21 33

EMAIL: INFO@NOE-KIRKEGAARD.DK

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Thomsø Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 11. december 2018

Direktion

Asger Søb
direktør

Bjarne Thomsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Thomsøe Ejendomme ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Thomsøe Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets investeringsejendom er i balance indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Ejendommen er indregnet til tkr. 3.580.

Med henvisning til den historiske indtjening ved udlejning af selskabets ejendom, vurderer vi, at selskabets investerings ejendom er værdiansat for højt. Samtidigt har selskabet umiddelbart før regnskabsafslutningen påbegyndt en større renovering af en del af selskabets ejendom. Som omtalt i årsregnskabets note 4, er der i tilknytning til renoveringen usikkerhed vedr. de endelige økonomiske omkostninger til renoveringen og usikkerhed vedr. den fremtidige indtjening på det lejemål, som er omfattet af renoveringen.

På baggrund af kompleksiteten af de forhold som har indvirkning på værdiansættelsen af selskabets ejendom pr. 30/6-18, har det ikke været muligt at opgøre den beløbsmæssige indvirkning på årsregnskabet.

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 med forbehold.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets note 3, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkerhed omkring de endelige omkostninger til igangværende renovering af selskabets ejendom, samt usikkerhed omkring den fremtidige leje på det renoverede lejemål. Det er ledelsens vurdering at omkostninger til renoveringen og den fremtidige lejeindtægt kommer til at svare til forventningerne på statustidspunktet. På den baggrund har ledelsen aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 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 konklusioner 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Ringkøbing, den 11. december 2018

Noe & Kirkegaard
Registrerede revisorer A/S
CVR-nr. 15 05 05 86

Kennet Pedersen
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
MNE-nr. mne34265

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thomsø Ejendomme ApS Langelandsgade 11 6950 Ringkøbing
	Telefon: 21934768
	CVR-nr.: 30 24 76 71
	Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
	Stiftet: 5. februar 2007
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Kommune
Direktion	Asger Søe, direktør Bjarne Thomsen, direktør
Revision	Noe & Kirkegaard Registrerede revisorer A/S M. Erichsensvej 2 6950 Ringkøbing

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtale i årsregnskabsnote 3 (Usikkerhed om fortsat drift (Going Concern)) og note 4 (Usikkerhed ved indregning og måling).

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 142.301, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.313.494.

I lighed for tidligere regnskabsår, har selskabet ved udgangen af regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018 kapitaltab.

På baggrund af de aftaler selskabet har indgået med selskabets pengeinstitut, er ledelsen af den overbevisning, at selskabet kan reetablere kapitalen over den ordinære drift.

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 Thomsøe Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 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 tilæg/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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt udlejning til lejer har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendommens drift mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu.

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. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		183.076	237.994
Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver		<u>-81.955</u>	<u>-81.955</u>
Resultat før finansielle poster		101.121	156.039
Finansielle omkostninger		<u>-243.422</u>	<u>-227.682</u>
Resultat før skat		-142.301	-71.643
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-142.301</u>	<u>-71.643</u>
Overført resultat		<u>-142.301</u>	<u>-71.643</u>
		<u>-142.301</u>	<u>-71.643</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.577.165	3.659.120
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>3.324</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	1	<u>3.580.489</u>	<u>3.659.120</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.580.489</u>	<u>3.659.120</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.816</u>	<u>7.772</u>
Tilgodehavender		<u>7.816</u>	<u>7.772</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>15.947</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.816</u>	<u>23.719</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.588.305</u></u>	<u><u>3.682.839</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-2.438.494	-2.296.194
Egenkapital	2	-2.313.494	-2.171.194
Banker		5.225.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.225.000	0
Banker	3	47.804	5.225.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		551.710	546.248
Anden gæld		55.500	61.000
Periodeafgrænsningsposter		6.785	6.785
Kortfristede gældsforpligtelser		676.799	5.854.033
Gældsforpligtelser i alt		5.901.799	5.854.033
Passiver i alt		3.588.305	3.682.839
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017, DKK 2.400.000.		
Kostpris 1. juli 2017	4.434.715	0
Tilgang i årets løb	0	3.324
Kostpris 30. juni 2018	<u>4.434.715</u>	<u>3.324</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	775.595	0
Årets afskrivninger	81.955	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	<u>857.550</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>3.577.165</u>	<u>3.324</u>

Noter

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	125.000	-2.296.193	-2.171.193
Årets resultat	0	-142.301	-142.301
Egenkapital 30. juni 2018	125.000	-2.438.494	-2.313.494

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

3 Langfristede gældsforpligtelser

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Banker		
Efter 5 år	5.225.000	0
Langfristet del	5.225.000	0
Øvrig kortfristet gæld til banker	47.804	5.225.000
Kortfristet del	47.804	5.225.000
	5.272.804	5.225.000

4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ledelse har aflagt årsrapport for 2018 under forudsætning af going concern.

Selskabet og selskabets bankforbindelse har indgået en flere årig aftale, vedr. selskabets langsigtede finansiering af erhvervslån på tkr. 5.225, som forfalder til betaling den 1.11.2028.

For at forbedre den fremtidige indtjening i selskabet, har selskabet i 2018 påbegyndt ombygning af selskabets ejendom. Selskabets bankforbindelse har bevilliget en låneramme til ombygningen, som ledelsen forventer er tilstrækkelig til at gennemføre ombygningen.

På grund af ombygningens omfang, er der en risiko for, at den bevilligede låneramme ikke er tilstrækkeligt til at fuldføre renoveringen. Samtidigt er der usikkerhed omkring den fremtidige størrelse af lejeindtægt fra det renoverede lejemål.

Ledelsen forventer, at bevilling er tilstrækkelig til at gennemføre renoveringen. Samtidigt forventer ledelsen at selskabets fremtidige lejeindtægt bliver tilstrækkelig til, at selskabet løbende får tilført tilstrækkeligt likviditet gennem selskabets ordinære drift, til at kunne servicere samtlige selskabets forpligtelser.

På baggrund af ovenstående, vurderer ledelsen, at forudsætning for at aflægge regnskab under forudsætning af going concern er opfyldt.

Noter

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af selskabets materielle anlægsaktiv er forbundet med væsentlig usikkerhed. I årsregnskabet er aktivet indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, svarende til tkr. 3.580. Selskabets materielle anlægsaktiv består af en udlejningsejendom, beliggende i Ringkøbing by.

Efter selskabet i en længere periode har haft et ledigt lejemål, har selskabet i perioden op til årets regnskabsafslutning, påbegyndt en større renovering af det ledige lejemål. Renoveringen betyder, at det pågældende lejemål ændres fra at være udlejet til erhvervsformål til i fremtiden at skulle udlejes til boligformål.

Den gennemgribende renovering gennemføres med det formål at forbedre indtjeningen i selskabet.

I tilknytning til renoveringen er der en række væsentlige usikkerhedsfaktorer, som har væsentlig indflydelse på værdiansættelse af selskabets ejendom. De væsentligste usikkerheder vedr.:

- Hvor stor en fremtidig leje vil det være muligt at opnå, på det på statutidspunktet ledige lejemål ?
- Hvor stor bliver den endelige investering, inden det er muligt at fortage udlejning af det ledige lejemål ?

Forventning til ovenstående forhold vurderes at have væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen den 30/6 -18.

Med henvisning til ovenstående, vurderes værdiansættelsen af selskabets ejendom den 30/6-18 at være forbundet med væsentligt usikkerhed.

6 Eventualposter mv.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på DKK 4.500.000 med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 3.580.489. Pantet omfatter en ejendom.

Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld.