

# Thomsø Ejendomme ApS

Langelandsgade 11  
6950 Ringkøbing

CVR-nr. 30 24 76 71

## Årsrapport for 2018/19 1. juli 2018 til 30. juni 2019

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2019

M. ERICHSENS VEJ 2

6950 RINGKØBING

TLF: 96 74 20 22

FAX: 96 74 21 33

EMAIL: INFO@NOE-KIRKEGAARD.DK

---

Asger søe  
dirigent

M. ERICHSENS VEJ 2

6950 RINGKØBING

TLF: 96 74 20 22

FAX: 96 74 21 33

EMAIL: [INFO@NOE-KIRKEGAARD.DK](mailto:INFO@NOE-KIRKEGAARD.DK)

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
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 2018 - 30. juni 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 17. december 2019

### Direktion

Asger Søb  
direktør

Bjarne Thomsen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Thomsø Ejendomme ApS*

#### **Afkræftende konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Thomsø Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet ”Grundlag for afkræftende konklusion”, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for afkræftende konklusion**

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Som omtalt i årsregnskabets note 4 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides i takt med finansieringsbehovet.

Selskabets ledelse fører løbende dialog med selskabets bankforbindelse. På tidspunkt for aflæggelse af regnskabet, er der ikke indgået en aftale, som i tilstrækkeligt omfang sikre selskabet den nødvendige likviditet.

Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige likviditet og vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt.

Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf 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 afkræftende 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 17. december 2019

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

<b>Selskabet</b>	Thomsø Ejendomme ApS Langelandsgade 11 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 30 24 76 71
	Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
	Stiftet: 5. februar 2007
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Kommune
<b>Direktion</b>	Asger Søe, direktør Bjarne Thomsen, direktør
<b>Revision</b>	Noe & Kirkegaard Registrerede revisorer A/S M. Erichsensvej 2 6950 Ringkøbing



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtale i årsregnskabs note 4 (Usikkerhed om fortsat drift (Going Concern)).

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 167.903, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.481.397.

I lighed for tidligere regnskabsår, har selskabet ved udgangen af regnskabsåret 1. juli 2018 til 30.juni 2019 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thomsøe Ejendomme ApS for 2018/19 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 2018/19 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. 13.800 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>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>171.393</b>	<b>183.076</b>
Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver		<u>-85.121</u>	<u>-81.955</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>86.272</b>	<b>101.121</b>
Finansielle indtægter		1.336	0
Finansielle omkostninger		<u>-255.511</u>	<u>-243.422</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-167.903</b>	<b>-142.301</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-167.903</u></b>	<b><u>-142.301</u></b>
Overført resultat		<u>-167.903</u>	<u>-142.301</u>
		<b><u>-167.903</u></b>	<b><u>-142.301</u></b>

**Balance 30. juni**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.115.368	3.580.489
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>4.115.368</u>	<u>3.580.489</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.115.368</u>	<u>3.580.489</u>
Periodeafgrænsningsposter		0	7.816
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>7.816</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>7.816</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>4.115.368</u></u>	<u><u>3.588.305</u></u>

**Balance 30. juni**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-2.606.397	-2.438.494
<b>Egenkapital</b>	2	<b>-2.481.397</b>	<b>-2.313.494</b>
Banker		5.225.000	5.225.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>5.225.000</b>	<b>5.225.000</b>
Banker	3	702.712	47.804
Leverandører af varer og tjenesteydelser		326.804	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		243.564	551.710
Anden gæld		91.900	55.500
Periodeafgrænsningsposter		6.785	6.785
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.371.765</b>	<b>676.799</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.596.765</b>	<b>5.901.799</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.115.368</b>	<b>3.588.305</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Noter**

**1 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og byg- ninger
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018, DKK 2.400.000.	
Kostpris 1. juli 2018	4.438.039
Tilgang i årets løb	<u>620.000</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>5.058.039</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	857.550
Årets afskrivninger	<u>85.121</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>942.671</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u><u>4.115.368</u></u></b>

## Noter

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	125.000	-2.438.494	-2.313.494
Årets resultat	0	-167.903	-167.903
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>-2.606.397</b>	<b>-2.481.397</b>

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

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Banker</b>		
Efter 5 år	5.225.000	5.225.000
Langfristet del	5.225.000	5.225.000
Øvrig kortfristet gæld til banker	702.712	47.804
Kortfristet del	702.712	47.804
	<b>5.927.712</b>	<b>5.272.804</b>

### 4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ledelse har aflagt årsrapport for 2019 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. Lånet forfalder til betaling den 1.11.2028.

For at forbedre den fremtidige indtjening i selskabet, har selskabet i 2018-19. Med udgangspunkt i omkostninger til ombygningen, er der efter status bevilliget et nyt lån på tkr. 775. Lånet har en løbetid på 15,5 år, med 12 ydelser pr. år.

Ledelsen er opmærksom på, at det aftalte ydelses forløb vedr. de 2 banklån, sammenholdt med selskabets likviditetssflow i forbindelse med ejendommen ordinære drift, giver anledning til en særdels stram likviditet. På den baggrund forventer ledelsen at der løbende vil være behov for at forøge selskabets trækingsret i banken.

Med henvisning til, at den gennemført renovering er foretaget efter forudgående aftale med selskabets bankforbindelse, og selskabets bankforbindelse historisk set har været samarbejdsvillig i forhold til løbende at sikre selskabet tilstrækkeligt likviditet, forventes det, at banken vil yde tilstrækkeligt likviditet til sikring af den fremtidige drift.

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



## Noter

### 5 Eventualposter mv.

#### Eventualaktiv

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på tkr. 504, som ikke er indregnet i årsregnskabet på grund af usikkerhed om tidspunktet for udnyttelse heraf.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på DKK 4.500.000 med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 4.115.368. Pantet omfatter en ejendom.

Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld.