

Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer
Cand.merc.aud.
Statsautoriseret
Registreret

Thomas Ejendomme ApS

Alfarvejen 52
4320 Lejre

CVR nr.: 30 53 45 65

Årsrapport for 2016/17

9. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/11 2017.

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. juli til 30. juni	10
Balance pr. 30. juni	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thomas Ejendomme ApS Alfarvejen 52 4320 Lejre
	CVR nr.: 30 53 45 65 Stiftet: 22. oktober 2008 Hjemsted: Lejre Regnskabsår: 1. juli til 30. juni
Direktion	Thomas Ole Jørgensen Pernille Engbo Kristensen
Koncernforhold	Selskabet er et 100% ejet datterselskab af: Thomas Biler ApS, Alfarvejen 52, 4320 Lejre
Revisor	Revisionsfirmaet Westergaard Godkendt Revisionsanpartsselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj. www.reviwest.dk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 2017 for Thomas Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

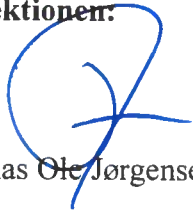
Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver selskabets væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Osted, den 24. november 2017

I direktionen:



Thomas Ole Jørgensen



Pernille Engbo Kristensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Thomas Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Thomas Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 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 forpligtigelser 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 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.

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 sådanne 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.

Den uafhængige revisors påtegning

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. Herunder:

- 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.

Den uafhængige revisors påtegning

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.

Viby, den 24. november 2017

Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nummer 35 98 93 15


Mørtén Skovbjerg Kristiansen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom (investeringsaktivitet).

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og når 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen omfatter faktureret husleje for regnskabsåret.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat i resultatopgørelsen omfatter 22% af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investerings ejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af ejendommens forventede rentabilitet baseret på budgetteret lejeindtægt, anslåede udgifter til skatter, drift og vedligeholdelse m.v. samt et skønnet markedsbestemt afkastkrav. I beregningen for indeværende år er anvendt afkastkrav på 8% p.a. afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Der anvendes ikke ekstern vurderingsmand. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli til 30. juni

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Bruttofortjeneste	217.790	249
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-41.744	-40
Finansielle omkostninger	<u>-32.366</u>	<u>-38</u>
Finansielle poster i alt	<u>-74.110</u>	<u>-78</u>
Resultat før skat	143.680	171
1 Skat af årets resultat	<u>-32.178</u>	<u>-37</u>
Årets resultat	<u>111.502</u>	<u>134</u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	0	0
Overført resultat	<u>111.502</u>	<u>134</u>
Disponeret i alt	<u>111.502</u>	<u>134</u>

Balance pr. 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
1 Investeringsejendomme	<u>3.088.960</u>	<u>3.089</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.088.960</u>	<u>3.089</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.088.960</u>	<u>3.089</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>6.435</u>	<u>6</u>
Tilgodehavender i alt	<u>6.435</u>	<u>6</u>
Likvide beholdninger	<u>164.198</u>	<u>95</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>170.633</u>	<u>101</u>
Aktiver i alt	<u><u>3.259.593</u></u>	<u><u>3.190</u></u>

Balance pr. 30. juni

Passiver

<u>Note</u>	2016/17 <u>kr.</u>	2015/16 <u>t.kr.</u>
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat	1.009.638	898
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Egenkapital i alt	<u>1.134.638</u>	<u>1.023</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>138.000</u>	<u>119</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>138.000</u>	<u>119</u>
Gæld til realkreditinstitutter	803.869	854
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>132.310</u>	<u>202</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>936.179</u>	<u>1.056</u>
4 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	120.422	116
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder	883.697	819
Selskabsskat	13.178	19
Anden gæld	<u>23.479</u>	<u>28</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.050.776</u>	<u>992</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.986.955</u>	<u>2.048</u>
Passiver i alt	<u>3.259.593</u>	<u>3.190</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
1		
<u>Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	13.178	19
Årets regulering af udskudt skat	<u>19.000</u>	<u>18</u>
	<u>32.178</u>	<u>37</u>
2		
<u>Investeringsjendomme</u>		
Kostpris pr. 1. juli	3.088.960	3.089
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Kostpris pr. 30. juni</u>	<u>3.088.960</u>	<u>3.089</u>
Værdireguleringer pr. 1. juli	0	0
Årets værdiregulering	0	0
Værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Værdireguleringer pr. 30. juni</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni</u>	<u>3.088.960</u>	<u>3.089</u>

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende drifts år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som p.t. anses for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, der har været brugt konsistent gennem mange år, indeholder årlige lejeindtægter, driftsomkostninger samt ind- og udvendig vedligeholdelse mv.

En væsentlig andel af vedligeholdelsesomkostningerne på erhvervsjendomme afholdes af lejer, men det kan variere afhængig af de konkrete kontraktvilkår. Til løbende udvendig vedligeholdelse hensættes på erhvervsjendomme gennemsnitlig kr. 31 pr. kvm årligt

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i- og vurderinger af - den enkelte ejendoms forhold.

Noter

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
For konstateringen af udviklingen i markedsforholdene anvendes data fra de større ejendomsvirksomheder med lokal kendskab.		
Målingen af selskabets ejendomme har 2016/17 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på kr. 0. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitlig afkast på 8% samme som sidste år.		
Oplysninger om ejendomme		
	2016/17	2015/16
Areal	588	588
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med + 0,5	-181.618	-186.029
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med - 0,5	205.833	210.833
Den gennemsnitlige årlige leje udgør kr. 531 pr. kvm ultimo 2016/17.		
Udlejningsprocenten var ved udgangen af 2016/17 100% målt på lejeindtægter.		
3 <u>Egenkapital</u>		
Selskabskapital		
Selskabskapital pr. 1. juli	<u>125.000</u>	<u>125</u>
	<u>125.000</u>	<u>125</u>
Overført resultat		
Overført resultat pr. 1. juli	898.136	764
Overført af årets resultat	<u>111.502</u>	<u>134</u>
	<u>1.009.638</u>	<u>898</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret		
Henlagt til udbytte pr. 1. juli	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
4 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	854.636	904
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>201.965</u>	<u>268</u>
	<u>1.056.601</u>	<u>1.172</u>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	50.767	50
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>69.655</u>	<u>66</u>
	<u>120.422</u>	<u>116</u>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	570.600	625
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>570.600</u>	<u>625</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten, skatten fremgår af de respektive selskaber.

Udover det anførte har selskabet ikke indgået kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 1.600, der ligger til sikkerhed for selskabets og Thomas Bilers bankengagement, i Thomas Biler udgør gæld kr. 0.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen t.kr. 3.089.