

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Søndergade 7
4130 Viby Sjælland
CVR-nr. 34209936

T (+45) 46 49 85 01

www.grantthornton.dk

Thomas Ejendomme ApS

Alfarvejen 52, 4320 Lejre

CVR-nr. 30 53 45 65

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2023.

Thomas Ole Jørgensen
Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af Revisorgruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Thomas Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lejre, den 27. oktober 2023

Direktion

Thomas Ole Jørgensen

Pernille Engbo Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Thomas Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thomas Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Viby Sj., den 27. oktober 2023

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Bay

statsautoriseret revisor
mne45866

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thomas Ejendomme ApS Alfarvejen 52 4320 Lejre
	CVR-nr.: 30 53 45 65
	Stiftet: 22. oktober 2008
	Hjemsted: Lejre
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 15. regnskabsår
Direktion	Thomas Ole Jørgensen Pernille Engbo Kristensen
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.
Modervirksomhed	Thomas Biler ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom (investeringsaktivitet).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 408 t.kr. mod 370 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 190 t.kr. mod 201 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thomas Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste	408.241	370.183
Værdiregulering af investeringsejendomme	-38.149	12.500
Driftsresultat	370.092	382.683
1 Øvrige finansielle omkostninger	-125.210	-125.677
Resultat før skat	244.882	257.006
Skat af årets resultat	-54.770	-55.728
Årets resultat	190.112	201.278
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	190.112	201.278
Disponeret i alt	190.112	201.278

Balance 30. juni

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	6.417.500	6.417.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.417.500</u>	<u>6.417.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.417.500</u>	<u>6.417.500</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>559.436</u>	<u>184.949</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>559.436</u>	<u>184.949</u>
	Aktiver i alt	<u>6.976.936</u>	<u>6.602.449</u>

Balance 30. juni

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.205.034	2.014.922
Egenkapital i alt	2.330.034	2.139.922
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	320.902	310.000
Hensatte forpligtelser i alt	320.902	310.000
Gældsforpligtelser		
Deposita	26.400	26.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.203.349	4.043.305
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.229.749	4.069.705
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.700	6.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	43.868	35.728
Anden gæld	35.683	30.394
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	96.251	82.822
Gældsforpligtelser i alt	4.326.000	4.152.527
Passiver i alt	6.976.936	6.602.449

5 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	123.373	124.319
Andre finansielle omkostninger	1.837	1.358
	125.210	125.677
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	6.070.795	6.070.795
Tilgang i årets løb	38.149	0
Kostpris 30. juni 2023	6.108.944	6.070.795
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	346.705	334.205
Årets regulering til dagsværdi	-38.149	12.500
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	308.556	346.705
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	6.417.500	6.417.500

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund

Højeste afkastprocent	8,6%
Laveste afkastprocent	4,5%

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 6.418 t.kr. pr. 30. juni 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med -491 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 598 t.kr.

Noter

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Deposita	26.400	0	26.400	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.203.349	0	4.203.349	0
	<u>4.229.749</u>	<u>0</u>	<u>4.229.749</u>	<u>0</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet underpant i ejerpantebreve på i alt 1.600 t.kr. til sikkerhed for selskabets og moderselskabets bankengagement. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvor værdien på balancedagen udgør 3.288 t.kr. Selskaberne har ingen gæld på balancedagen.

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. juni 2023	6.417.500
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-38.150

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået ejerforeningshæftelse på 40 t. kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Thomas Biler ApS, CVR-nr. 28995423, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen oplyses i administrationsselskabet.

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.”

Pernille Engbo Kristensen

THOMAS EJENDOMME ApS CVR: 30534565

Direktionsmedlem

Serienummer: e9fffd0c-4bf5-4aab-ae69-c4c51bee09e7

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-11-26 12:26:37 UTC



Thomas Ole Jørgensen

Direktør og dirigent

Serienummer: 56b6c0e4-29b1-4d83-9053-ba032a3b0610

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-11-26 12:51:19 UTC



Brian Bay

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ee5acbb9-1fd6-4a5d-93c7-668873597b08

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-11-27 15:14:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: OEYU6-XDXYE-1Z2F4-P50F1-8QMWL-GZEDQ

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>**