

Kaj Hedelund Thomsen ApS

Tjørnebakken 4
4400 Kalundborg

CVR-nummer 30710126

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den

Kaj Hedelund Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Kaj Hedelund Thomsen ApS
Tjørnebakken 4
4400 Kalundborg

CVR-nummer: 30710126
Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Direktion

Kaj Hedelund Thomsen

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland

Revisor

Dansk Revision Kalundborg
godkendt revisionsaktieselskab
Banegårdspladsen 1, 2
4400 Kalundborg

Kontaktpersoner:
Peter Westergaard
Kia Witthøfft

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Kaj Hedelund Thomsen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, 7. marts 2018

Direktionen:

Kaj Hedelund Thomsen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Kaj Hedelund Thomsen ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Kaj Hedelund Thomsen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Vi har derudover overvejet, 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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Kalundborg, 7. marts 2018

Dansk Revision Kalundborg

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 65766116

Peter Westergaard

Partner, registreret revisor

mne4562

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	605.906	677
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	210
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-240	0
	Resultat før finansielle poster	605.666	887
1	Finansielle indtægter	124.329	71
2	Finansielle omkostninger	-440.762	-239
	Resultat før skat	289.234	719
3	Skat af årets resultat	-59.442	-152
	Årets resultat	229.792	567
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	158.700	155
	Overført resultat	71.092	412
	Resultatdisponering i alt	229.792	567
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
	Grunde og bygninger	9.080.000	9.080
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.200	1
	Materielle anlægsaktiver	9.081.200	9.081
	Anlægsaktiver i alt	9.081.200	9.081
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.745	12
5	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	8
	Tilgodehavende skat	2.000	0
	Andre tilgodehavender	2.132.298	1.587
	Tilgodehavender	2.150.043	1.607
	Omsætningsaktiver i alt	2.150.043	1.607
	Aktiver i alt	11.231.243	10.689

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	3.380.523	3.309
	Foreslået udbytte	158.700	155
6	Egenkapital i alt	3.664.223	3.590
	Hensættelser til udskudt skat	1.044.910	985
	Hensatte forpligtelser	1.044.910	985
	Gæld til realkreditinstitutter	5.795.469	5.036
	Selskabsskat	0	52
7	Langfristede gældsforpligtelser	5.795.469	5.088
	Gæld til realkreditinstitutter	441.632	343
	Kreditinstitutter	99.556	53
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.550	94
	Selskabsskat	52.343	43
	Anden gæld	39.561	493
	Kortfristede gældsforpligtelser	726.641	1.025
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	7.567.020	7.099
	Passiver i alt	11.231.243	10.689
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016/17	2015/16			
	DKK	1.000 DKK			
1	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter, associerede virksomheder	0	1		
	Andre finansielle indtægter	124.329	71		
	Finansielle indtægter i alt	124.329	71		
2	Finansielle omkostninger				
	Renter associerede virksomheder	0	9		
	Andre finansielle omkostninger	440.762	230		
	Finansielle omkostninger i alt	440.762	239		
3	Skat af årets resultat				
	Skat af årets resultat	0	51		
	Regulering af udskudt skat	59.442	104		
	Regulering af tidligere års skat	0	-2		
	Skat af årets resultat i alt	59.442	152		
4	Antal beskæftigede				
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).				
5	Tilgodehavender hos associerede virksomheder				
	Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10% hvilket ultimo året svarer til 10,05%. Lånet er indfriet.	0	8		
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder i alt	0	8		
6	Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	3.309	155	3.590
	Udbetalt udbytte	0	0	-155	-155
	Årets resultat	0	71	159	230
	Egenkapital ultimo	125	3.381	159	3.664

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.673.802	3.608
8 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i investerings-ejendommen Sct. Jørgensbjerg 19, med TDKK 2.300.		
Endvidere er der til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut tinglyst ejerpantebreve i investerings-ejendommen Sct. Jørgensbjerg 19, med nom. TDKK 1.500. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 3.500.		
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i investerings-ejendommen Elmegade 24, med TDKK 4.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 5.580.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 tillæg/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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterier

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægten indregnes excl. moms for momsregistrerede lejemål.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år	0-20 %

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommens drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 6,25% og 7,0% på grundlag af individuelle kvalitetsforhold for den enkelte ejendom samt en række samfundsmæssige og konjunkturbetingede forhold.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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.”

Kaj Hedelund Thomsen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

På vegne af: Kaj Hedelund Thomsen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-955882740415

IP: 93.163.254.42

2018-03-08 16:06:55Z

NEM ID 

Peter Westergaard (CVR valideret)

Godkendt revisor

På vegne af: Dansk Revision Kalundborg A/S

Serienummer: CVR:65766116-RID:1180440970363

IP: 188.120.68.54

2018-03-09 07:38:08Z

NEM ID 

Kaj Hedelund Thomsen (CPR valideret)

Dirigent

På vegne af: Kaj Hedelund Thomsen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-955882740415

IP: 93.163.254.42

2018-03-09 09:00:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z815K-WBSKO-L02Tr-FUEJN-X17IW-H00KI

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 tidsstemplet 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/validate>