

Kaj Hedelund Thomsen ApS

Tjørnebakken 4

4400 Kalundborg

CVR-nummer 30710126

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den *150317*



Kaj Hedelund Thomsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Kaj Hedelund Thomsen ApS
Tjørnebakken 4
4400 Kalundborg

CVR-nummer: 30710126
Regnskabsperiode: 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Direktion

Kaj 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 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, 14. marts 2017

Direktionen:



Kaj Thomsen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i Kaj Hedelund Thomsen ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Kaj Hedelund Thomsen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, 14. marts 2017

Dansk Revision Kalundborg

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 65766116

Peter Westergaard

Partner, registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 - 10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers 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 ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel 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 gælds metode 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.

Note	Resultatopgørelse	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	677.003	527
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	210.000	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-240	0
	Resultat før finansielle poster	886.763	527
1	Finansielle indtægter	71.486	135
2	Finansielle omkostninger	-238.963	-189
	Resultat før skat	719.285	473
3	Skat af årets resultat	-151.941	-103
	Årets resultat	567.344	370
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	155.100	152
	Overført resultat	412.244	218
	Resultatdisponering i alt	567.344	370

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
	Grunde og bygninger	9.080.000	8.870
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.440	2
	Materielle anlægsaktiver	9.081.440	8.872
	Anlægsaktiver i alt	9.081.440	8.872
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.440	17
4	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7.773	7
	Andre tilgodehavender	1.587.091	1.558
	Tilgodehavender	1.607.304	1.582
	Omsætningsaktiver i alt	1.607.304	1.582
	Aktiver i alt	10.688.744	10.454

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overkurs ved emission	0	2.318
	Overført resultat	3.309.431	579
	Foreslået udbytte	155.100	152
5	Egenkapital i alt	3.589.531	3.174
	Hensættelser til udskudt skat	985.468	882
	Hensatte forpligtelser	985.468	882
	Gæld til realkreditinstitutter	5.035.976	5.340
	Selskabsskat	52.343	43
6	Langfristede gældsforpligtelser	5.088.319	5.383
	Gæld til realkreditinstitutter	342.697	304
	Kreditinstitutter	53.354	102
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	94.225	123
	Selskabsskat	42.580	0
	Anden gæld	492.570	486
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.025.426	1.015
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	7.099.213	7.280
	Passiver i alt	10.688.744	10.454
7	Hovedaktivitet		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, associerede virksomheder	740	0
Andre finansielle indtægter	70.745	135
Finansielle indtægter i alt	71.486	135
2 Finansielle omkostninger		
Renter associerede virksomheder	9.433	22
Andre finansielle omkostninger	229.530	167
Finansielle omkostninger i alt	238.963	189
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	50.622	41
Regulering af udskudt skat	103.622	62
Regulering af tidl. års skat	-2.303	0
Skat af årets resultat i alt	151.941	103

4 Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10% hvilket ultimo året svarer til 10,05%.

Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.

5 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overkurs ved emis- sion	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	2.318	579	152	3.174
Udbetalt udbytte	0	0	0	-152	-152
Overkurs anvendt ved resul- tatdisponering	0	-2.318	2.318	0	0
Årets resultat	0	0	412	155	567
Egenkapital ultimo	125	0	3.309	155	3.590

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK
6	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.607.990 4.080
7	Hovedaktivitet	
	Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.	
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 2.170.	
	Endvidere er der til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendommen 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 3.208. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 5.580.	

