



Tlf.: 59 56 35 43
kalundborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Banegårdspladsen 1, 2.
DK-4400 Kalundborg
CVR-nr. 20 22 26 70

KAJ HEDELUND THOMSEN APS
TJØRNEBAKKEN 4, 4400 KALUNDBORG
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. marts 2020

Kaj Hedelund Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KAJ HEDELUND THOMSEN ApS Tjørnebakken 4 4400 Kalundborg
	CVR-nr.: 30 71 01 26 Stiftet: 26. juni 2007 Hjemsted: Kalundborg Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Direktion	Kaj Hedelund Thomsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland Vænget 14 4400 Kalundborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for KAJ HEDELUND THOMSEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 27. marts 2020

Direktion:

Kaj Hedelund Thomsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i KAJ HEDELUND THOMSEN ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KAJ HEDELUND THOMSEN ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Kalundborg, den 27. marts 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Westergaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne4562

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Som følge af den verserende coronakrise, kan selskabets ledelse ikke vurdere risikoen for indtjeningsfald og restriktioner, som kan medføre en væsentlig faldende indtjening, manglende indfrielse af tilgodehavende hos søsterselskab og behov for yderligere likviditet. Dette kan i yderste konsekvens få betydning for selskabets fortsatte drift. Selskabets ledelse vurderer på det nuværende grundlag, virksomheden for værende fortsættende. Selskabets pengeinstitut har udtrykt hensigt om støtte, hvis det bliver nødvendigt, men alvorlige indvirkninger af coronakrisen kan i yderste konsekvens ikke dækkes af pengeinstituttet.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		523.301	607.623
Af- og nedskrivninger.....		-240	-240
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		940.456	0
DRIFTSRESULTAT		1.463.517	607.383
Andre finansielle indtægter.....		57.332	59.455
Andre finansielle omkostninger.....		-165.541	-175.686
RESULTAT FØR SKAT		1.355.308	491.152
Skat af årets resultat.....	1	-298.152	-175.701
ÅRETS RESULTAT		1.057.156	315.451
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		165.900	162.000
Overført resultat.....		891.256	153.451
I ALT		1.057.156	315.451

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		720	960
Investeringsjendomme.....		10.020.456	9.080.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	10.021.176	9.080.960
ANLÆGSAKTIVER.....		10.021.176	9.080.960
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		208	478
Andre tilgodehavender.....		1.987.104	2.023.686
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	4.000
Tilgodehavender.....		1.987.312	2.028.164
Likvide beholdninger.....		749	480
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.988.061	2.028.644
AKTIVER.....		12.009.237	11.109.604

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		4.425.230	3.533.974
Forslag til udbytte.....		165.900	162.000
EGENKAPITAL.....	3	4.716.130	3.820.974
Hensættelse til udskudt skat.....		1.449.727	1.182.111
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.449.727	1.182.111
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.398.401	5.520.592
Selskabsskat.....		23.536	31.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	5.421.937	5.552.092
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	302.626	438.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.125	17.625
Anden gæld.....		94.492	98.141
Periodeafgrænsningsposter.....		9.200	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		421.443	554.427
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.843.380	6.106.519
PASSIVER.....		12.009.237	11.109.604
 Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	30.536	38.500	
Regulering af udskudt skat.....	267.616	137.201	
	298.152	175.701	
 Materielle anlægsaktiver			2
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringseje domme	
Kostpris 1. oktober 2018.....	3.267	10.882.830	
Kostpris 30. september 2019.....	3.267	10.882.830	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....	2.307	0	
Årets afskrivninger	240	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....	2.547	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2018.....	0	-1.802.830	
Årets værdireguleringer.....	0	940.456	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2019.....	0	-862.374	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....	720	10.020.456	

Investeringsejendommene består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Kalundborg. Ejendommene er fuldt udlejede. Der er tale om en beboelsesejendom og en erhvervsvejendom.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Afkastkravet er fastsat af ledelsen. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år, dog er der ændret på afkastkravet vedrørende beboelsesejendommen, hvor dette tidligere har udgjort 7 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Kalundborg.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Udlejningsprocent 100
Afkastkrav i % 5,5 %

NOTER

						Note
Egenkapital						3
		Selskabs-	Overført	Forslag til	I alt	
		kapital	resultat	udbytte		
Egenkapital 1. oktober 2018.....		125.000	3.533.974	162.000	3.820.974	
Betalt udbytte.....				-162.000	-162.000	
Forslag til resultatdisponering.....			891.256	165.900	1.057.156	
Egenkapital 30. september 2019.....		125.000	4.425.230	165.900	4.716.130	
 Langfristede gældsforpligtelser						4
	30/9 2019	Afdrag	Restgæld	30/9 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	5.676.527	278.126	4.081.307	5.959.253	438.661	
Selskabsskat.....	48.036	24.500	0	31.500	0	
	5.724.563	302.626	4.081.307	5.990.753	438.661	
 Eventualposter mv.						5
Eventualforpligtelser						
Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor søsterselskabet Thomsens Radio & TV - Kalundborg ApS.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						6
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendommen Sct. Jørgensbjerg 19, med TDKK 2.300.						
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 investeringsejendommen Elmegade 24, med TDKK 4.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 5.580.						
 Usikkerhed ved going concern						7
Som følge af den verserende coronakrise, kan selskabets ledelse ikke vurdere risikoen for indtjeningsfald og restriktioner, som kan medføre en væsentlig faldende indtjening, manglende indfrielse af tilgodehavende hos søsterselskab og behov for yderligere likviditet. Dette kan i yderste konsekvens få betydning for selskabets fortsatte drift. Selskabets ledelse vurderer på det nuværende grundlag, virksomheden for værende fortsættende. Selskabets pengeinstitut har udtrykt hensigt om støtte, hvis det bliver nødvendigt, men alvorlige indvirkninger af coronakrisen kan i yderste konsekvens ikke dækkes af pengeinstituttet.						

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017/18: 1)

8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KAJ HEDELUND THOMSEN ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.