

# Thoca Ejendomme ApS

Løkken 23  
6000 Kolding

CVR-nr. 35 05 69 98

**NORDKYST REVISION P/S**

## Årsrapport for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019 (6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. november 2019

---

Hans Remmen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Balance pr. 30. juni 2019	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Thoca Ejendomme 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. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019/20 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 8. november 2019

### **Direktion**

Hans Remmen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Thoca Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Thoca Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsinge, den 8. november 2019

### **Nordkyst Revision P/S**

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg  
Godkendt revisor, partner  
MNE-nr. mne2940

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Thoca Ejendomme ApS  
Løkken 23  
6000 Kolding

CVR-nr.: 35 05 69 98

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Stiftet: 27. februar 2013

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Kolding

### Direktion

Hans Remmen, direktør

### Revisor

Nordkyst Revision P/S  
Østergade 20  
3200 Helsingør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsinvestering, -udvikling-, udlejnings- -projektering- samt -reoveringsvirksomhed, samt dermed beslægtede virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 1.254.242, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 996.185.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thoca Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration og lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse**  
**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.596.150</b>	<b>-4.279</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-5.904	-12.778
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.590.246</b>	<b>-17.057</b>
Finansielle indtægter		30.935	0
Finansielle omkostninger		-63.207	-52.326
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.557.974</b>	<b>-69.383</b>
Skat af årets resultat	1	-303.732	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.254.242</u></b>	<b><u>-69.383</u></b>
Overført resultat		1.254.242	-69.383
		<b><u>1.254.242</u></b>	<b><u>-69.383</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.147.075</u>	<u>2.494.784</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>1.147.075</b></u>	<u><b>2.494.784</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.147.075</b></u>	<u><b>2.494.784</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.480.868</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.480.868</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>853.475</b></u>	<u><b>42.298</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.334.343</b></u>	<u><b>42.298</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.481.418</b></u></u>	<u><u><b>2.537.082</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		916.185	-338.057
<b>Egenkapital</b>	3	<b>996.185</b>	<b>-258.057</b>
Gæld til realkreditinstitutter		546.980	1.149.883
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>546.980</b>	<b>1.149.883</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	45.000	45.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.500	22.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.546.021	1.556.756
Selskabsskat		303.732	0
Deposita		21.000	21.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.938.253</b>	<b>1.645.256</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.485.233</b>	<b>2.795.139</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.481.418</b>	<b>2.537.082</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	303.732	0
	<b>303.732</b>	<b>0</b>

### 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. juli 2018	2.555.636
Afgang i årets løb	-1.374.715
Kostpris 30. juni 2019	1.180.921
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	60.852
Årets afskrivninger	5.904
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-32.910
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	33.846
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>1.147.075</b>

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	80.000	-338.057	-258.057
Årets resultat	0	1.254.242	1.254.242
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>916.185</b>	<b>996.185</b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	325.000	925.000
Mellem 1 og 5 år	<u>221.980</u>	<u>224.883</u>
Langfristet del	546.980	1.149.883
Inden for et år	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
	<b><u>591.980</u></b>	<b><u>1.194.883</u></b>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ehla Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 592 , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2019 udgør t.kr. 1.147.

NORDKYST REVISION P/S

ØSTERGADE 20 - 3200 HELSINGE  
Tlf. 48 7 9 91 11 - Fax.

---

Kjeld Birk  
Ole Jørgensen  
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail:  
[www.nordkyst-revision.dk](http://www.nordkyst-revision.dk)