

# Thoca Ejendomme ApS

Wagnersvej 6, 2. th.  
2450 København SV

CVR-nr. 35 05 69 98

**NORDKYST REVISION P/S**

## Årsrapport for perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017 (4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. december 2017

---

Lene Merete Remmen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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 2016 - 30. juni 2017	
Balance pr. 30. juni 2017	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 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 5. december 2017

### **Direktion**

Lene Merete Remmen  
adm. 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 2016 - 30. juni 2017 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 Etske 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 5. december 2017

**Nordkyst Revision P/S**

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg  
Godkendt revisor, partner

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Thoca Ejendomme ApS  
Wagnersvej 6, 2. th.  
2450 København SV

CVR-nr.: 35 05 69 98  
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017  
Stiftet: 27. februar 2013  
Regnskabsår: 4. regnskabsår  
Hjemsted: København

### Direktion

Lene Merete Remmen, adm. direktør

### Revisor

Nordkyst Revision P/S  
Østergade 20  
3200 Helsingør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsinvestering, -udvikling-, udlejnings- -projektering- samt -renoveringsvirksomhed, 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 7.529, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 188.674.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Det forventes at den negative egenkapital kan reetableres via den fremtidige drift.

### **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 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Gældsforpligtelser

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

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

**Resultatopgørelse**  
**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>98.773</b>	<b>64.073</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>98.773</b>	<b>64.073</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-12.778</u>	<u>-11.502</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>85.995</b>	<b>52.571</b>
Finansielle indtægter		0	46
Finansielle omkostninger		<u>-78.466</u>	<u>-77.096</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.529</b>	<b>-24.479</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.529</u></b>	<b><u>-24.479</u></b>
Overført resultat		<u>7.529</u>	<u>-24.479</u>
		<b><u>7.529</u></b>	<b><u>-24.479</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.507.562</u>	<u>2.423.277</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u><b>2.507.562</b></u>	<u><b>2.423.277</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.507.562</b></u>	<u><b>2.423.277</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>91.750</b></u>	<u><b>109.949</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>91.750</b></u>	<u><b>109.949</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.599.312</b></u></u>	<u><u><b>2.533.226</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-268.674	-276.203
<b>Egenkapital</b>	2	<b>-188.674</b>	<b>-196.203</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.201.910	1.240.366
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.201.910</b>	<b>1.240.366</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	35.000	42.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.507.576	1.350.853
Deposita		21.000	96.210
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.586.076</b>	<b>1.489.063</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.787.986</b>	<b>2.729.429</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.599.312</b>	<b>2.533.226</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. juli 2016	2.458.573
Tilgang i årets løb	97.063
Kostpris 30. juni 2017	<u>2.555.636</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	35.296
Årets afskrivninger	12.778
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>48.074</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u><u>2.507.562</u></u></b>

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	80.000	-276.203	-196.203
Årets resultat	0	7.529	7.529
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>-268.674</u></b>	<b><u>-188.674</u></b>

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

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	950.000	1.000.000
Mellem 1 og 5 år	251.910	240.366
Langfristet del	1.201.910	1.240.366
Inden for et år	35.000	42.000
	<b><u>1.236.910</u></b>	<b><u>1.282.366</u></b>

## Noter

### 4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele egenkapitalen, der henvises til ledelsesberetningen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.237, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 2.508.

NORDKYST REVISION P/S

ØSTERGADE 20 - 3200 HELSINGE  
Tlf. 4879 9111 - Fax. 4879 7851

---

Kjeld Birk  
Ole Jørgensen  
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

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