



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**THOMSEN EJENDOMME APS**  
**PONTOPPIDANSVEJ 14, 7000 FREDERICIA**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. oktober 2020

---

Michael Jørgen Thomsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Thomsen Ejendomme ApS Pontoppidansvej 14 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 35 51 25 43 Stiftet: 3. oktober 2013 Hjemsted: Fredericia Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Jørgen Thomsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank Vejlevej 135 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Thomsen 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 5. oktober 2020

Direktion:

---

Michael Jørgen Thomsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Thomsen Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Thomsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, 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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 5. oktober 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerre  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31367

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet har efter statusdagen afhændet investeringsejendommene. I forbindelse med salget, er alt ekstern gæld indfriet.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>384.680</b>	<b>572</b>
Af- og nedskrivninger.....		-1.169	-8
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.570.000	4.161
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-5.186.489</b>	<b>4.725</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	13.147	7
Andre finansielle omkostninger.....	3	-674.520	-316
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-5.847.862</b>	<b>4.416</b>
Skat af årets resultat.....	4	1.195.564	-975
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-4.652.298</b>	<b>3.441</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-4.652.298	3.441
<b>I ALT</b> .....		<b>-4.652.298</b>	<b>3.441</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		7.665.000	13.235
Materielle anlægsaktiver.....	5	7.665.000	13.235
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.665.000</b>	<b>13.235</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		25.080	108
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		184.364	245
Periodeafgrænsningsposter.....		34.417	0
Tilgodehavender.....		243.861	353
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>243.861</b>	<b>353</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.908.861</b>	<b>13.588</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		-23.403	4.629
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>56.597</b>	<b>4.709</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		112.103	1.308
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>112.103</b>	<b>1.308</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.412.530	6.707
Anden gæld.....		429.355	292
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>6.841.885</b>	<b>6.999</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	299.055	231
Gæld til pengeinstitutter.....		89.682	76
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		177.529	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		14.753	6
Anden gæld.....		317.257	259
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>898.276</b>	<b>572</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.740.161</b>	<b>7.571</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.908.861</b>	<b>13.588</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2018: 0)			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	13.147	7	
	<b>13.147</b>	<b>7</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	372.563	7	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	301.957	309	
	<b>674.520</b>	<b>316</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	-1.195.564	975	
	<b>-1.195.564</b>	<b>975</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019.....		7.199.200	
Kostpris 31. december 2019.....		<b>7.199.200</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		6.035.800	
Årets opskrivninger .....		-5.570.000	
Opskrivninger 31. december 2019.....		<b>465.800</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		<b>7.665.000</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		0	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets bolig og erhvervsejendom er beliggende i Fredericia, Danmark. Ejendommen er fuldt udlejet på balancedagen.

Ejendommens dagsværdi er vurderet på baggrund af de fremtidige pengestrømme. Det gennemsnitlige driftsafkast efter tomgangsleje forventes at udgøre 375 t.kr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,9%, som er fastlagt i forbindelse med, at ejendommen blev sat til salg.

Ejendommen er indregnet til efterfølgende salgpris, hvor der er givet et nedslag som følge af strukturel usikkerhed vedrørende ejendommens beliggenhed.

Ejendommens dagsværdi er vurderet på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme, Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 480 tkr. Med reduktion af tomgangsleje en længere periode.

Ved beregningen er anvendt en afkastprocent på 8,75%, som er fastlagt under hensyntagen til gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, beliggenhed mv.

Ejendommen er indregnet til efterfølgende salg, hvor der er givet en reduktion pga. tomgang.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>6</b>
			Selskabs-	Overført		
			kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....			80.000	4.628.895	4.708.895	
Forslag til resultatdisponering.....				-4.652.298	-4.652.298	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>			<b>80.000</b>	<b>-23.403</b>	<b>56.597</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>7</b>
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	6.711.585	299.055	5.435.000	6.938.779	230.635	
Anden gæld.....	429.355	0	381.685	291.685	0	
	<b>7.140.940</b>	<b>299.055</b>	<b>5.816.685</b>	<b>7.230.464</b>	<b>230.635</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>8</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede concern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Thomsen Holding Fredericia ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit er afgivet realkreditpantebrev på nom. 1.142 tkr. i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.265 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit er afgivet realkreditpantebrev på nom. 2.651 tkr. i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.265 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til Arbejdernes Landsbank er afgivet pantebrev på nom. 2.000 tkr. i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.265 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til Vexa Porteføljeinvest ApS er afgivet pantebrev på nom. 2.050 tkr. i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.265 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til Vexa Porteføljeinvest ApS er afgivet pantebrev på nom. 2.050 tkr. i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.595 tkr.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Thomsen Ejendomme ApS for 2019 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 nettosalgpris 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.