

**Thomas Bro Ejendomme ApS**

**Lindebjerg Have 18,  
5474 Veflinge**

**CVR-nummer: 37224057**

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar - 31. december 2021**

**(2. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/6 2022

---

Thomas Bro  
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

Telefon 86461244  
Telefax 86462880

[www.revi-midt.dk](http://www.revi-midt.dk)  
[info@revi-midt.dk](mailto:info@revi-midt.dk)

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Thomas Bro Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veflinge, den 23. juni 2022

**Direktion**

Thomas Bro

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Thomas Bro Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thomas Bro Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Randers C, den 23. juni 2022

### REVIMIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 34480370

Dennis Damborg Jensen  
Partner, Godkendt revisor FSR  
mne29356

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Thomas Bro Ejendomme ApS  
Lindebjerg Have 18,  
5474 Veflinge

Telefon: 30 33 36 66  
E-mail: thomas@dtmh.dk

CVR-nr.: 37 22 40 57  
Stiftet: 12. november 2015  
Kommune: Nordfyns  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Thomas Bro

**Pengeinstitut** Spar Nord  
Dalgasgade 30  
7400 Herning

**Revisor** REVIMIDT  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med udlejning af ejendomme, samt aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Thomas Bro Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med følgende tilvalg efter reglerne for klasse C-selskaber:

Egenkapitalopgørelse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, ejendommens omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

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/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### **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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>136.641</b>	<b>176.175</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-23.562	-23.562
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>113.079</b>	<b>152.613</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-29.535	-24.642
Andre finansielle omkostninger	-81.476	-123.286
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.068</b>	<b>4.685</b>
Skat af årets resultat	-29.956	-1.031
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-27.888</b>	<b>3.654</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-27.888	3.654
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-27.888</b>	<b>3.654</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021	2020
Grunde og bygninger	2.329.149	2.352.711
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.329.149</b>	<b>2.352.711</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.329.149</b>	<b>2.352.711</b>
Forudbetaling for varer	8.256	8.244
<b>Varebeholdninger</b>	<b>8.256</b>	<b>8.244</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	225.807	156.772
Andre tilgodehavender	10.494	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>236.301</b>	<b>156.772</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.850</b>	<b>17.932</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>247.407</b>	<b>182.948</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.576.556</b>	<b>2.535.659</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	83.874	111.761
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>133.874</b>	<b>161.761</b>
Hensættelse til udskudt skat	49.354	16.373
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>49.354</b>	<b>16.373</b>
Anden gæld	1.384.052	1.494.632
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.384.052</b>	<b>1.494.632</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	110.580	104.186
Leverandører af varer og tjenesteydelser	103.649	75.147
Gæld til tilknyttede virksomheder	774.547	623.431
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	20.500	60.129
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.009.276</b>	<b>862.893</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.393.328</b>	<b>2.357.525</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.576.556</b>	<b>2.535.659</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo	111.762	108.107
Årets resultat	-27.888	3.654
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>83.874</b>	<b>111.761</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>133.874</b>	<b>161.761</b>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Anden gæld	1.598.818	1.494.632	110.580	869.587
	<b>1.598.818</b>	<b>1.494.632</b>	<b>110.580</b>	<b>869.587</b>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk for koncernens indkomstskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen pr. 31. december 2021 fremgår af årsrapporten for 2021 for Thomas Bro Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i Romodan A/S, der samlet udgør 1.494.632 DKK , er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.329.149 DKK incl. privatbolig.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Thomas Bro

---

Som Direktør  
På vegne af Thomas Bro Ejendomme ApS  
PID: 9208-2002-2-321292038564  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 12:01:53  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Thomas Bro

---

Som Dirigent  
På vegne af Thomas Bro Ejendomme ApS  
PID: 9208-2002-2-321292038564  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 12:01:53  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Dennis Damborg Jensen

---

Som Revisor  
På vegne af REVIMIDT  
PID: 9208-2002-2-809280609583  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 12:03:12  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: fe3beeuhZUs247895152