

Årsrapport

for

**ThoRas Ejendomme ApS**  
**Farimagsvej 8**  
**4700 Næstved**

**for perioden 1. januar - 31. december 2018**

**CVR-nr. 38719696**

Godkendt på generalforsamlingen, den 29/5 2019



Thomas Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsens påtegning.....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet.....	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
<b>Årsrapport 10. juni - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 6
Resultatopgørelse.....	7
Balance, aktiver.....	8
Balance, passiver.....	9
Noter.....	10

## Ledelsens påtegning

---

Selskabets direktion har aflagt årsrapport for for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Næstved, den 20. maj 2019

Direktionen



Rasmus Kottal Kløcher Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne af ThoRas Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ThoRas Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

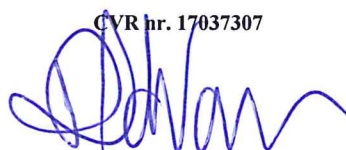
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Næstved, den 20. maj 2019

**CENTRUM REVISION**  
**Godkendt revisionsfirma**

CVR nr. 17037307



Kurt Håkonsson  
Registreret revisor  
mne 2575

## Ledelsberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter omfatter udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været foretaget ændringer i virksomhedens aktiviteter lige som virksomhedens økonomiske forhold er uændrede.

**Selskabsoplysninger**

---

Identifikation	CVR.nr. 38719696 ThoRas Ejendomme ApS Farimagsvej 8 4700 Næstved
Hjemstedskommune	Næstved Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Rasmus Kottal Kløcher Hansen
Revision	Centrum Revision, Farimagsvej 8, 4700 Næstved
Pengeinstitutter	Sydbank A/S

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ThoRas Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet er omfattet af lovens regler for regnskabsklasse B.

### **Generelt om indregning og måling**

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

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:**

Bruttofortjenesten omfatter den omsætning der har fundet sted i regnskabsperioden samt de direkte omkostninger der kan henføres til hertil. Endvidere medregnes andre eksterne omkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

#### **Finansielle poster:**

Finansielle poster omfatter de renteindtægter og renteudgifter der kan henføres til regnskabsperioden.

#### **Selskabsskatter:**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skattesats på 22%

Udskudt skat er beregnet med 22% af tidsmæssige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen:

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 6%, baseret på beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### Omsætningsaktiver:

##### Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### Hensatte forpligtelser:

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

##### Gældsforpligtelser:

Gæld måles til nominel restgæld. Hvis låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år



**Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste		110.483	-126.842
<b>Resultat før finansielle omkostninger</b>		110.483	-126.842
Finansielle omkostninger		<u>-72.554</u>	<u>-28</u>
<b>Resultat før skat</b>		37.929	-126.870
Selskabsskatter	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>37.929</b></u>	<u><b>-126.870</b></u>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat fordeles således:			
Overført til næste år		<u>37.929</u>	<u>-126.870</u>
		<u><b>37.929</b></u>	<u><b>-126.870</b></u>

## Balance pr. 31. december 2018

---

<u>AKTIVER</u>			
	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Anlægsaktiver</u>			
<u>Materielle anlægsaktiver</u>	2		
Grunde og bygninger		<u>2.343.540</u>	<u>1.935.480</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.343.540</u>	<u>1.935.480</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.343.540</u>	<u>1.935.480</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>			
Tilgodehavender		2.394	0
Likvide beholdninger i alt		<u>134.046</u>	<u>116.405</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>136.440</u>	<u>116.405</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>2.479.980</u></b>	<b><u>2.051.885</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

<u>PASSIVER</u>			
	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Egenkapital</u>	3		
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-88.941</u>	<u>-126.870</u>
Egenkapital ialt		<u>-38.941</u>	<u>-76.870</u>
<u>Gæld til tilknyttede virksomheder</u>			
Gæld til tilknyttede selskaber		2.482.421	2.090.255
Anden gæld, herunder skyldige skatter		<u>36.500</u>	<u>38.500</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>2.518.921</u>	<u>2.128.755</u>
Gæld i alt		<u>2.518.921</u>	<u>2.128.755</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>2.479.980</u></b>	<b><u>2.051.885</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualforpligtigelser	5		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
<b>1 <u>Selskabsskatter</u></b>			
Skat af årets indkomst	<u>0</u>	<u>0</u>	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>2 <u>Grunde og bygninger</u></b>			
Samlet anskaffelsessum primo	<u>1.935.480</u>	<u>0</u>	
Årets tilgange	<u>408.060</u>	<u>1.935.480</u>	
Bogført værdi pr. 31/12	<u>2.343.540</u>	<u>1.935.480</u>	
<b>3 <u>Egenkapitalopgørelse</u></b>	<u>1/1 2018</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>31/12 2018</u>
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	<u>-126.870</u>	<u>37.929</u>	<u>-88.941</u>
	<u>-76.870</u>	<u>37.929</u>	<u>-38.941</u>

**4 Sikkerhedsstillelser og panthæftelser**

Selskabet har udover det i årsrapporten nævnte ingen sikkerhedsstillelser eller panthæftelser.

**5 Eventualforpligtelser**

Selskabet har udover det i årsrapporten nævnte ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller leasingforpligtigelser.