

# Thomassen Ejendomme ApS

Vingelhøjvej 48  
6200 Aabenraa

Årsrapport  
12. februar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**13/05/2019**

---

**Michael Dahlwad Thomassen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Thomassen Ejendomme ApS  
Vingelhøjvej 48  
6200 Aabenraa

e-mailadresse: thomassenejendomme@gmail.com

CVR-nr: 39334496

Regnskabsår: 12/02/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 12. februar 2018 - 31. december 2018 for Thomassen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aabenraa, den 13/05/2019

## Direktion

Michael Dahlwad Thomassen  
direktør

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb og salg af ejendomme samt udlejning heraf og dermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 2.647 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapitalen på 52.647 kr.

Selskabet forventer også et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet betydningsfulde begivenheder.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget. Tidspunktet for overgang af de væsentligste fordele og risici tager udgangspunkt i standardiserede leveringsbetingelser baseret på Incoterms® 2010.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med at ydelserne faktureres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af året fakturerede tjenesteydelser (fakturerings-metoden).

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter.

### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger i forbindelse med udlejningen af ejendommene og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

## Af- og nedskrivninger

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år	restværdi kr. 1.000.000
-----------	-------	-------------------------

Der afskrives ikke på grunde.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kotpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindings værdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

## Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Egenkapital

### *Udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris til den restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



# Resultatopgørelse 12. feb. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>76.636</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-26.107
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>50.529</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-39.720
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>10.809</b>
Skat af årets resultat .....	1	-8.162
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.647</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		2.647
<b>I alt .....</b>		<b>2.647</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		1.844.123
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.844.123</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.844.123</b>
Likvide beholdninger .....		92.563
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>92.563</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.936.686</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overført resultat .....		2.647
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>52.647</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.364.584
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.364.584</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		47.660
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		5.000
Skyldig selskabsskat .....		8.391
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		53.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		405.304
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>519.455</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.884.039</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.936.686</b>

# Egenkapitalopgørelse 12. feb. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000		50.000
Årets resultat .....		2.647	2.647
Egenkapital, ultimo .....	50.000	2.647	52.647

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. siden stiftelsen.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

<b>kr.</b>	<b>2018</b>
Aktuel skat	8.162
	<u>8.162</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

<b>kr.</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris primo	0
Tilgang	1.870.230
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.870.230</u></b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	26.107
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>26.107</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.844.123</u></b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

<b>kr.</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld	1.412.244	47.660	1.364.584	1.208.197
	<b><u>1.412.244</u></b>	<b><u>47.660</u></b>	<b><u>1.364.584</u></b>	<b><u>1.208.197</u></b>

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

På selskabets ejendom er der tinglyst følgende hæftelser:

Realkreditinstitutter kr. 1.484.000.

Grund og bygning er i balance opført til kr. 1.844.123.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0