



**B a a g ø e | S c h o u**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

## **Thaulow Ejendomme ApS**

Ehlersvej 7  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 42 05 46 74

Årsrapport for 25. januar 2021 - 30. juni 2022  
(1. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2022

Mikkel Palludan von Lasson Quaade Santos Galschiøt  
dirigent



## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Thaulow Ejendomme ApS  
Ehlersvej 7  
2900 Hellerup

**CVR-nr.:** 42 05 46 74  
**Stiftet:** 25. januar 2021  
**Hjemsted:** København  
**Regnskabsår:** 25. januar 2021 - 30. juni 2022

**Direktion** Mikkel Palludan von Lasson Quaade Santos Galschiøt  
Niclas Enfield Milian-Thaulow  
Morten Pagh-Rasmussen  
Niels Peter Spanggaard



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 25. januar 2021 - 30. juni 2022 for Thaulow Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. oktober 2022

I direktionen:

Mikkel Palludan von Lasson Quaade Santos Galschiøt

Niclas Enfield Milian-Thaulow

Morten Pagh-Rasmussen

Niels Peter Spanggaard



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Thaulow Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thaulow Ejendomme ApS for regnskabsåret 25. januar 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

København K, den 31. oktober 2022

**Baagøe | Schou**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 21 14 81 48

Nikolaj Kure Jensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 35 405



## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom.

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

Årets resultat udgør kr. -41.620.

Egenkapitalen udgør kr. -1.620.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der forventes et faldende boligmarked, hvilket kan have den konsekvens at ejendommene ikke kan realiseres til de forventede salgspriser.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Thaulow Ejendomme ApS for 25. januar 2021 - 30. juni 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Omfatter de direkte omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning, herunder årets forskydning i varebeholdninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle poster**

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 mv.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger omfatter handelsejendomme. Handelsejendommene indregnes til kostpris. Kostprisen omfatter omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat mv. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.





## Resultatopgørelse

	Note	2021/22
BRUTTOFORTJENESTE .....		-53.359
Finansielle omkostninger .....		<u>0</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		-53.359
Skat af årets resultat .....		<u>11.739</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>-41.620</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:		
Udbytte for regnskabsåret .....		0
Overført resultat .....		<u>-41.620</u>
Disponeret i alt .....		<u><u>-41.620</u></u>



## Balance

### AKTIVER

Note 30/06-22

#### OMSÆTNINGSAKTIVER:

Varebeholdninger:

Handelsejendomme ..... 22.601.575

Varebeholdninger i alt ..... 22.601.575

OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT ..... 22.601.575

AKTIVER I ALT ..... 22.601.575



## Balance

### PASSIVER

Note 30/06-22

#### EGENKAPITAL:

Selskabskapital .....	40.000
Overført resultat .....	-41.620
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>

EGENKAPITAL I ALT ..... -1.620

#### GÆLDSFORPLIGTELSER:

##### Kortfristede gældsforpligtelser:

Gæld til kreditinstitutter .....	12.040.121
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	15.800
7 Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6.779.458
8 Gæld til kapitalinteresser.....	2.041.666
Selskabsskat .....	0
Anden gæld .....	<u>1.726.150</u>

Kortfristede gældsforpligtelser i alt ..... 22.603.195

GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..... 22.603.195

PASSIVER I ALT ..... 22.601.575

Personaleforhold .....	1
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv. ....	2
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	3



## Noter

### 1 Personaleforhold

2021/22

Gennemsnitligt antal ansatte ..... 1

### 2 Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet DK Venture ApS som administrationselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ligeledes ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengesinstituttet, nominelt beløb t.kr. 7.525, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo udgør t.kr. 12.042, er der givet pant i varebeholdninger (ejendomme), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 18.130.