



Ejendomsselskabet Tholkjer A/S

Abels Allé 50
5250 Odense SV
CVR-nr. 49608217

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.09.2020

Knud Kristian Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Tholkjer A/S

Abels Allé 50

5250 Odense SV

CVR-nr.: 49608217

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Knud Kristian Pedersen, formand

Rikke Holm Pedersen

Lars Kristian Holm Pedersen

Jens Kristian Holm Pedersen

Direktion

Rikke Holm Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet Tholkjer A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15.09.2020

Direktion

Rikke Holm Pedersen

Bestyrelse

Knud Kristian Pedersen
formand

Rikke Holm Pedersen

Lars Kristian Holm Pedersen

Jens Kristian Holm Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Tholkjer A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tholkjer A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Odense, den 15.09.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør 64 t.kr. mod (9) t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør (62) t.kr. mod (63) t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en lejlighed i Århus. Lejligheden har været fuldt udlejet i hele 2020. Primo 2020 er lejligheden solgt med en væsentlig fortjeneste, hvor lånet tilknyttet ejendommen er indfriet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Dog er selskabet generelt påvirket af økonomien i samfundet og udviklingen i samfundet, hvorfor selskabets regnskab helt naturligt vil blive påvirket i 2020 af COVID-19. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå omfanget heraf.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		63.810	(8.883)
Af- og nedskrivninger	1	(65.703)	(40.715)
Driftsresultat		(1.893)	(49.598)
Andre finansielle indtægter		0	23.017
Andre finansielle omkostninger		(60.387)	(33.386)
Resultat før skat		(62.280)	(59.967)
Skat af årets resultat	2	0	(2.576)
Årets resultat		(62.280)	(62.543)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(62.280)	(62.543)
Resultatdisponering		(62.280)	(62.543)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		2.762.195	1.578.513
Materielle aktiver	3	2.762.195	1.578.513
Anlægsaktiver		2.762.195	1.578.513
Andre tilgodehavender		0	108.794
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	289.204
Tilgodehavender		0	397.998
Likvide beholdninger		154.331	263.021
Omsætningsaktiver		154.331	661.019
Aktiver		2.916.526	2.239.532

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		409.202	471.482
Egenkapital		909.202	971.482
Gæld til realkreditinstitutter		1.139.359	1.191.883
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.139.359	1.191.883
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	227.293	56.167
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		584.672	0
Anden gæld		56.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		867.965	76.167
Gældsforpligtelser		2.007.324	1.268.050
Passiver		2.916.526	2.239.532

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	471.482	971.482
Årets resultat	0	(62.280)	(62.280)
Egenkapital ultimo	500.000	409.202	909.202

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	65.703	40.715
	65.703	40.715

2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Regulering vedrørende tidligere år	0	2.576
	0	2.576

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.307.311
Tilgange	1.249.385
Kostpris ultimo	3.556.696
Af- og nedskrivninger primo	(728.798)
Årets afskrivninger	(65.703)
Af- og nedskrivninger ultimo	(794.501)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.762.195

4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet ydede i regnskabsåret 2018 et lån til selskabets ledelse i strid med selskabslovens bestemmelser. Udlånet er indfriet primo 2019 og har været forrentet i henhold til gældende regler med 10,05% udgørende 0 t.kr.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	227.293	56.167	1.139.359
	227.293	56.167	1.139.359

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pant i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 2.762 t.kr. for prioritetsgæld, restgæld 31. december 2019 udgør 1.367 t.kr. Forpligtelsen er indregnet i årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration og vedligeholdelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer, kursreguleringer og renteindtægter fra bankindestående.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, prioritetsgæld og bankgæld.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.