

---

# ***Thomi Sko Finans, Næstved ApS***

Torvestræde 4, 4700 Næstved

## **Årsrapport for 2016/17** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 76 39 99 13

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/10 2017

Kristian Henning Jensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 6

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Thomi Sko Finans, Næstved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 26. oktober 2017

### **Direktion**

Kristian Henning Jensen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Thomi Sko Finans, Næstved ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thomi Sko Finans, Næstved ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 26. oktober 2017

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor

Martin Langhoff Hansen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Thomi Sko Finans, Næstved ApS  
Torvestræde 4  
4700 Næstved

CVR-nr.: 76 39 99 13  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Næstved

**Direktion**

Kristian Henning Jensen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

**Pengeinstitut**

Sydbank A/S  
Axeltorv 4  
4700 Næstved

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

|  | Note | 2016/17<br>DKK | 2015/16<br>DKK |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>   |      | <b>632.100</b> | <b>632.250</b> |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> |      | <b>632.100</b> | <b>632.250</b> |
| Finansielle indtægter                            | 2    | 12.658         | 14.928         |
| <b>Resultat før skat</b>                         |      | <b>644.758</b> | <b>647.178</b> |
| Skat af årets resultat                           | 3    | -141.834       | -212.100       |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <b>502.924</b> | <b>435.078</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 353.879        | 502.664        |
| Overført resultat                   | 149.045        | -67.586        |
|                                     | <b>502.924</b> | <b>435.078</b> |

## Balance 30. juni

|   | Note | 2016/17<br>DKK   | 2015/16<br>DKK   |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Investeringsejendom                               |      | 6.850.000        | 6.850.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                   | 4    | <b>6.850.000</b> | <b>6.850.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                              |      | <b>6.850.000</b> | <b>6.850.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder      |      | 353.879          | 502.664          |
| <b>Tilgodehavender</b>                            |      | <b>353.879</b>   | <b>502.664</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                       |      | <b>268.909</b>   | <b>120.405</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                          |      | <b>622.788</b>   | <b>623.069</b>   |
| <b>Aktiver</b>                                    |      | <b>7.472.788</b> | <b>7.473.069</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      |                  |                  |
| Selskabskapital                                   |      | 850.000          | 850.000          |
| Overført resultat                                 |      | 4.232.074        | 4.083.029        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret               |      | 353.879          | 502.664          |
| <b>Egenkapital</b>                                | 5    | <b>5.435.953</b> | <b>5.435.693</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 1.507.000        | 1.507.000        |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>1.507.000</b> | <b>1.507.000</b> |
| Selskabsskat                                      |      | 141.834          | 142.375          |
| Anden gæld  |      | 388.001          | 388.001          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>529.835</b>   | <b>530.376</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>529.835</b>   | <b>530.376</b>   |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>7.472.788</b> | <b>7.473.069</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7    |                  |                  |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom, handel samt hermed beslægtet virksomhed.

|   | 2016/17<br>DKK | 2015/16<br>DKK |
|---|----------------|----------------|
| <b>2 Finansielle indtægter</b>          |                |                |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 12.658         | 14.760         |
| Andre finansielle indtægter             | 0              | 168            |
|   | <b>12.658</b>  | <b>14.928</b>  |

## 3 Skat af årets resultat

|                     |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
| Årets aktuelle skat | 141.834        | 142.375        |
| Årets udskudte skat | 0              | 69.725         |
|                     | <b>141.834</b> | <b>212.100</b> |

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendom<br>DKK |
|---|---------------------------------|
| Kostpris 1. juli                            | 4.994.197                       |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0                               |
| Valutakursregulering                        | 0                               |
| Kostpris 30. juni                           | 4.994.197                       |
| Værdireguleringer 1. juli                   | 1.855.803                       |
| Værdireguleringer 30. juni                  | 1.855.803                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>       | <b>6.850.000</b>                |



# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en lejemultipl på mellem 11-12. Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

|                                   | Måling af investeringsejendom |               |          |           |
|-----------------------------------|-------------------------------|---------------|----------|-----------|
|                                   | Salgsværdi                    | Afkastbaseret |          | I alt     |
|                                   |                               | metode        | Kostpris |           |
| DKK                               | DKK                           | DKK           | DKK      |           |
| Værdi                             | 0                             | 6.850.000     | 0        | 6.850.000 |
| Heraf har ekstern valuar vurderet | 0                             | 0             | 0        | 0         |

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 9,25%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendom vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendom i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | 0,25 %    | Basis     | -0,25 %   |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                       | DKK       | DKK       | DKK       |
| Afkastprocent                         | 9,50      | 9,25      | 9,00      |
| Dagsværdi                             | 6.670.000 | 6.850.000 | 7.040.000 |
| Ændring i dagsværdi                   | -180.000  | 0         | 190.000   |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

|                             | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs-<br>året | I alt            |
|-----------------------------|-----------------|-------------------|--|------------------|
|                             | DKK             | DKK               | DKK                                      | DKK              |
| Egenkapital 1. juli         | 850.000         | 4.083.029         | 502.664                                  | 5.435.693        |
| Betalt ordinært udbytte     | 0               | 0                 | -502.664                                 | -502.664         |
| Årets resultat              | 0               | 149.045           | 353.879                                  | 502.924          |
| <b>Egenkapital 30. juni</b> | <b>850.000</b>  | <b>4.232.074</b>  | <b>353.879</b>                           | <b>5.435.953</b> |

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for KHJ Holding, Næstved ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thomi Sko Finans, Næstved ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 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 efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 et søsterselskab og moderselskabet KHJ Holding, Næstved ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendom

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendom.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendom pr. 30. juni 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.