
Boligselskabet Thorning ApS

CVR-nr.: 37785873

Teglmarken 139
8800 Viborg

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/10/2025

Niels Hoberg Olesen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Boligselskabet Thorning ApS
Teglmarken 139
8800 Viborg

CVR-nr.: 37785873
Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 for Boligselskabet Thorning 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Viborg, den 21/10/2025

Direktion

Niels Hoberg Olesen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at drive køb og salg af fast ejendom, investering, udlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kr.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, driftsomkostninger ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Driftsomkostninger ejendomme omfatter omkostninger til drift af udlejningsejendommene.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventet udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		638.228	515.083
Personaleomkostninger	1	-20.575	-4.250
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-5.000
Resultat af ordinær primær drift		617.653	505.833
Øvrige finansielle omkostninger		-441.465	-362.969
Ordinært resultat før skat		176.188	142.864
Skat af årets resultat		-21.000	-15.000
Årets resultat		155.188	127.864
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		155.188	127.864
I alt		155.188	127.864

Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		15.400.000	15.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.000	10.000
Materielle anlægsaktiver i alt		15.410.000	15.410.000
Anlægsaktiver i alt		15.410.000	15.410.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		108.700	160.809
Tilgodehavender i alt		108.700	160.809
Omsætningsaktiver i alt		108.700	160.809
AKTIVER I ALT		15.518.700	15.570.809

Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		2.257.526	2.102.338
Egenkapital i alt		2.307.526	2.152.338
Hensættelse til udskudt skat		531.000	510.000
Hensatte forpligtelser i alt		531.000	510.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.533.421	8.714.786
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.642.841	1.642.841
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	10.176.262	10.357.627
Gæld til realkreditinstitutter		180.000	180.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.541.788	1.607.844
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		782.124	763.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.503.912	2.550.844
Gældsforpligtelser i alt		12.680.174	12.908.471
PASSIVER I ALT		15.518.700	15.570.809

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	2.102.338	2.152.338
Årets resultat		155.188	155.188
Egenkapital, ultimo	50.000	2.257.526	2.307.526

Noter

1. Personalemkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Løn og gager	20.575	4.250
	<u>20.575</u>	<u>4.250</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.713.421	180.000	8.533.421	7.300.000
	<u>8.713.421</u>	<u>180.000</u>	<u>8.533.421</u>	<u>7.300.000</u>

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommenes værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Der er indregnet nødvendig vedligeholdelse i forhold til det udlejede antal m². Ved markedsværdivurderingen er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6 %. Afkastkravene er fastsat under hensyntages til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendommenes beliggenhed mv. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter iøvrigt, er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev kr. 1.596.000 med pant i ejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter, er der afgivet følgende sikkerheder:
Realkreditpantebrev kr. 9.904.000 med pant i ejendom.

5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsjendomme	30/6 2025	30/6 2024
Dagsværdi ultimo indregnet i balancen	15.400.000	15.400.000

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	1