

Thrigesvej 2023 ApS
Thrigesvej 20A, 7430 Ikast

CVR-nr. 44 14 57 74

Årsrapport
2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2025

Bjarne Søndergaard Vestertoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Thrigesvej 2023 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 28. januar 2025

Direktion

Bjarne Søndergaard Vestertoft

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Thrigesvej 2023 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thrigesvej 2023 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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.

Herning, den 28. januar 2025

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor
mne31399

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thrigesvej 2023 ApS Thrigesvej 20A 7430 Ikast
	CVR-nr.: 44 14 57 74 Stiftet: 27. juni 2023 Hjemsted: Ikast Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bjarne Søndergaard Vestertoft
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Jyske Bank Østergade 3 7430 Ikast
Modervirksomhed	Vestertoft Ejendomme Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommens pris er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thrigesvej 2023 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendomme.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Thrigesvej 2023 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skat-ningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	1.241.909	1.130.842
2 Personaleomkostninger	0	-369.056
Andre driftsomkostninger	0	-70.000
Driftsresultat	1.241.909	691.786
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.837	0
Andre finansielle indtægter	14.060	0
Øvrige finansielle omkostninger	-144.165	-101.303
Resultat før skat	1.131.641	590.483
3 Skat af årets resultat	-249.038	-142.472
Årets resultat	882.603	448.011
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	882.603	448.011
Disponeret i alt	882.603	448.011

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>13.800.000</u>	<u>13.800.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.800.000</u>	<u>13.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.800.000</u>	<u>13.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.938	10.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.062.181</u>	<u>183.936</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.081.119</u>	<u>193.936</u>
	Likvide beholdninger	<u>930.937</u>	<u>358.238</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.012.056</u>	<u>552.174</u>
	Aktiver i alt	<u>15.812.056</u>	<u>14.352.174</u>

Balance 31. december

Passiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	10.089.775	9.207.172
	Egenkapital i alt	<u>10.129.775</u>	<u>9.247.172</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.396.125	2.401.957
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.396.125</u>	<u>2.401.957</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.075.338	1.747.133
	Deposita	73.750	73.750
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.149.088</u>	<u>1.820.883</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	218.612	120.454
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	148.229	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	460.345	460.345
	Selskabsskat	254.870	141.592
	Anden gæld	55.012	149.771
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.137.068</u>	<u>882.162</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.286.156</u>	<u>2.703.045</u>
	Passiver i alt	<u>15.812.056</u>	<u>14.352.174</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	8.759.161	0	8.799.161
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	448.011	448.011
Overført til overført resultat	0	-8.759.161	8.759.161	0
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	0	9.207.172	9.247.172
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	882.603	882.603
	40.000	0	10.089.775	10.129.775

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Ejendommens pris er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>369.056</u>
	0	369.056
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	254.870	141.592
Årets regulering af udskudt skat	<u>-5.832</u>	<u>880</u>
	249.038	142.472
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	<u>13.800.000</u>	<u>13.800.000</u>
Kostpris 31. december 2024	13.800.000	13.800.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	13.800.000	13.800.000

Selskabets investeringsejendomme består af 2 industri- og logistikejendomme på i alt 8.116 m² beliggende i Ikast.

Investeringsjendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	9,0	8,5
Gennemsnitlig pris pr. m2, erhverv (kr.)	1.700	1.700

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 13.800 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 726 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 812 t.kr.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.293.950	1.867.587
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-218.612</u>	<u>-120.454</u>
	<u>2.075.338</u>	<u>1.747.133</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.132.439</u>	<u>1.213.866</u>

Noter

6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024	13.800.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 13.800 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vestertoft Ejendomme Holding ApS som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Bjarne Søndergaard Vestertoft

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjarne Søndergaard Vestertoft

Direktør

ID: 12510eb4-d0e9-425b-9557-03963f59f095

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2025 kl.: 16:49:52

Underskrevet med MitID



Tommy H. Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tommy Haubjerg Andersen

Revisor

ID: 2ee72b07-eb85-411e-a560-20db480d3dea

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-01-2025 kl.: 07:54:38

Underskrevet med MitID



Bjarne Søndergaard Vestertoft

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjarne Søndergaard Vestertoft

Dirigent

ID: 12510eb4-d0e9-425b-9557-03963f59f095

Tidspunkt for underskrift: 29-01-2025 kl.: 11:10:42

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 726947WfPzK252311548

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.