

Thorsvej ApS

Nyhavn 63A, 3., 1051 København K

CVR-nr. 43 22 10 94

Årsrapport for tiden 1/10 2024 - 30/9 2025

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 26/11 2025.

Dirigent
Torben Gregoriou Røsler

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thorsvej ApS Nyhavn 63A, 3., 1051 København K
CVR.nr.	43221094
Regnskabsår	1. oktober 2024 - 30. september 2025
Direktion	Torben Gregoriou Røsler
Revisor	JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab Valhøjs Alle 176, 2., 2610 Rødovre CVR-nr. 37 99 96 87 Telefon 36 41 48 00 www.jsrevision.dk
iXBRL data	Forrige periode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 Type af bistand: Erklæring om udvidet gennemgang XBRL værktøj: ParsePort XBRL Converter Regnskabsklasse B

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udvikle ejendomme med henblik på udleje og videresalg.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2024/2025.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/10 2024 - 30/9 2025 for Thorsvej ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 26. november 2025

Direktion

Torben Gregoriou Røslér

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Thorsvej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thorsvej ApS for tiden 1/10 2024 - 30/9 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for tiden 1/10 2024 - 30/9 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til

hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rødovre, den 26. november 2025

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Valhøjs Alle 176, 2., 2610 Rødovre
CVR-nr. 37999687

Ulrik Dahl
registreret revisor
mne35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Regnskabet aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige vær-

dier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1/10 2024 - 30/9 2025

Note		<u>Indeværende</u>	<u>Forrige</u>
		2024/25	2023/24
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	4.834.867	432.059
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>15.832.732</u>
	Resultat før finansiering	4.834.867	16.264.791
	Finansielle indtægter	4.599	8.717
	Andre finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	-235.611
	Finansielle udgifter	<u>-2.502.572</u>	<u>-2.650.702</u>
	Resultat før skat	2.336.894	13.387.195
3	Beregnete skatter	<u>-378.059</u>	<u>-2.945.182</u>
	Årets resultat	<u><u>1.958.835</u></u>	<u><u>10.442.013</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	58.835	9.842.013
	Udbytte	<u>1.900.000</u>	<u>600.000</u>
		<u><u>1.958.835</u></u>	<u><u>10.442.013</u></u>

Balance pr. 30/9 2025

Note		30/9 2025	30/9 2024
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført til næste år	12.994.360	12.935.525
	Afsat udbytte	1.900.000	600.000
	Egenkapital i alt	<u>14.944.360</u>	<u>13.585.525</u>
3	Udskudt skat	3.421.012	3.042.953
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.421.012</u>	<u>3.042.953</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	35.254.299	37.302.963
	Anden gæld	23.026.893	21.580.566
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>58.281.192</u>	<u>58.883.529</u>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.864.862	1.554.481
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	118.835	86.108
	Bankgæld	0	301.088
	Anden gæld	564.369	225.992
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.548.066</u>	<u>2.167.669</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>60.829.258</u>	<u>61.051.198</u>
	Passiver i alt	<u>79.194.630</u>	<u>77.679.676</u>
6	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>15.832.732</u>
	<u>0</u>	<u>15.832.732</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	0	-161.640
Udskudt skat, regulering	<u>378.059</u>	<u>3.106.822</u>
	<u>378.059</u>	<u>2.945.182</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>3.421.012</u>	<u>3.042.953</u>
4 Anlægsaktiver		Investerings-
		ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/10 2024		<u>61.567.269</u>
Tilgang/afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 30/9 2025		<u>61.567.269</u>
Opskrivninger pr. 1/10 2024		15.832.731
Opskrivninger i året		<u>0</u>
Opskrivninger pr. 30/9 2025		<u>15.832.731</u>
Bogført værdi pr. 30/9 2025		<u>77.400.000</u>

Ejendommene benyttes til erhverv og er beliggende i Sønderjylland.

Der er anvendt et afkastkrav på 10,97 procent, da ejendommen pt. ikke er fuldt udlejet, og som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område og ift. andel tomgang. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 75.675.246 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -1.724.754 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 79.205.207 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 1.805.207 kr.

5 Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld forfalder ca. kr. 50.377.966 efter 5 år.

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og grundejerforening er der givet pant i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 77.420 t.kr.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser udover dem der fremgår af årsrapporten.

