

# John Thorsen Holding, Skagen ApS

Kavallerivej 10, 9990 Skagen  
CVR-nr.: 36 02 97 57

## Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 18. marts 2026

---

John Kjær Thorsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Spliidsvej 25 A  
DK-9990 Skagen  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 79 19 00  
Skagen@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	6
<a href="#">Balance</a>	7-8
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	9
<a href="#">Noter</a>	10-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	John Thorsen Holding, Skagen ApS Kavallerivej 10 9990 Skagen
	CVR-nr.: 36 02 97 57 Stiftet: 4. juni 2014 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	John Kjær Thorsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Spliidsvej 25 A 9990 Skagen
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Sct. Laurentii Vej 39 9990 Skagen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for John Thorsen Holding, Skagen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 17. marts 2026

Direktion:

---

John Kjær Thorsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i John Thorsen Holding, Skagen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for John Thorsen Holding, Skagen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Skagen, den 17. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Ole Ejsing  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28683

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>27.958</b>	<b>699.561</b>
Personaleomkostninger	1	-364.893	-319.288
Af- og nedskrivninger		-155.634	-159.295
<b>Driftsresultat</b>		<b>-492.569</b>	<b>220.978</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	215.184	135.906
Andre finansielle indtægter	3	28.667	43.980
Andre finansielle omkostninger	4	-169.457	-105.507
<b>Resultat før skat</b>		<b>-418.175</b>	<b>295.357</b>
Skat af årets resultat	5	46.662	67.811
<b>Årets resultat</b>		<b>-371.513</b>	<b>363.168</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		158.800	135.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		215.184	135.906
Overført resultat		-745.497	92.262
<b>I alt</b>		<b>-371.513</b>	<b>363.168</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		7.119.227	7.266.302
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		69.898	78.457
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>7.189.125</b>	<b>7.344.759</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		925.755	710.571
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>925.755</b>	<b>710.571</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.114.880</b>	<b>8.055.330</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	15.875
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		100	7.572
Andre tilgodehavender		10.111	10.000
Tilgodehavende selskabsskat		6.210	9.790
Periodeafgrænsningsposter		1.117	9.619
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.538</b>	<b>52.856</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	52.366	773.526
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>52.366</b>	<b>773.526</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>506.616</b>	<b>597.325</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>576.520</b>	<b>1.423.707</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.691.400</b>	<b>9.479.037</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		597.283	382.099
Overført overskud		5.545.242	6.290.738
Forslag til udbytte		158.800	135.000
<b>Egenkapital</b>		<b>6.426.325</b>	<b>6.932.837</b>
Hensættelse til udskudt skat		111.853	158.515
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>111.853</b>	<b>158.515</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.828.056	2.023.753
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>1.828.056</b>	<b>2.023.753</b>
Gæld til realkreditinstitutter		194.000	187.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.923	63.972
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	5.887
Anden gæld		111.243	107.073
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>325.166</b>	<b>363.932</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.153.222</b>	<b>2.387.685</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.691.400</b>	<b>9.479.037</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 10

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 11

Virksomhedens væsentligste aktiviteter 12

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	382.099	6.290.739	135.000	6.932.838
Forslag til resultatdisponering		215.184	-745.497	158.800	-371.513
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte				-135.000	-135.000
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>125.000</b>	<b>597.283</b>	<b>5.545.242</b>	<b>158.800</b>	<b>6.426.325</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	358.812	313.543
Pensioner	3.564	3.564
Andre omkostninger til social sikring	2.517	2.181
	<b>364.893</b>	<b>319.288</b>
<b>2   Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	215.184	135.906
	<b>215.184</b>	<b>135.906</b>
<b>3   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	28.667	43.980
	<b>28.667</b>	<b>43.980</b>
<b>4   Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	169.457	105.507
	<b>169.457</b>	<b>105.507</b>
<b>5   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-46.662	-67.811
	<b>-46.662</b>	<b>-67.811</b>
<b>6   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2025	8.854.230	85.589
Kostpris 31. december 2025	<b>8.854.230</b>	<b>85.589</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	1.587.928	7.132
Årets afskrivninger	147.075	8.559
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<b>1.735.003</b>	<b>15.691</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>7.119.227</b>	<b>69.898</b>

## Noter

### 7 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2025	328.472
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>328.472</b>
Værdireguleringer 1. januar 2025	382.099
Årets værdireguleringer	215.184
<b>Værdireguleringer 31. december 2025</b>	<b>597.283</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>925.755</b>

### 8 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Udenlandske aktier	Danske Aktier	Udenlandske obligationer	Danske obligationer
Dagsværdi 31. december 2025	0	52.366	0	0
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-27.331	-87.252	4.867	1.838

### 9 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	2.022.056	194.000	1.204.646	2.210.753
	<b>2.022.056</b>	<b>194.000</b>	<b>1.204.646</b>	<b>2.210.753</b>

### 10 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

### 11 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 7.119 tkr.

### 12 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt at eje kapitalandele i associerede virksomheder.

## Noter

### 13 | Særlige poster

	2025 kr.	2024 kr.
Nedskrivning af gældsbev.	0	1.592.051
	<b>0</b>	<b>1.592.051</b>

---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for John Thorsen Holding, Skagen ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herudover indgår årets formindskelse eller forøgelse af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer, samt sædvanlige nedskrivninger af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	5-60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af realiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi, hvor ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO princippet med fradrag af eventuelle nedskrivninger til en lavere nettorealisationsværdi. Tilgodehavender og gæld måles til amortiseret kostpris.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.