

Thorup Estate ApS

CVR-nr.: 41510919

Mejlbyvej 5C
8250 Egå

Årsrapport
10. juli 2020 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

11/04/2022

Kaspar Thorup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Thorup Estate ApS Mejlbyvej 5C 8250 Egå
	CVR-nr: 41510919
	Regnskabsår: 10/07/2020 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 10. juli 2020 - 31. december 2021 for Thorup Estate 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Egå , den 11/04/2022

Direktion

Kaspar Felix Thorup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed af fast ejendom

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabsmæssig praksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

De anvendte afkastsatser varierer med ejendommenes faktiske beliggenhed. Således at der ved beregning af afkast på ejendomme beliggende i den centrale del af Aarhus anvendes en lavere afkastsats end for ejendomme beliggende i oplandskommuner.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Hvis afkastkravet er indenfor +/- 1 procentpoint i forhold til den anvendte vil værdien på ejendomsporteføljen være i intervallet 3.787 tkr- 6.376 tkr.

Ejendommene som alle er beliggende på Trøjborg i Århus er medtaget til en værdi baseret på et afkastkrav på ca. 4%

Den økonomiske udvikling i årets løb

Årets resultat på - kr. 53.140 efter skat anses for mindre utilfredsstillende.

Resultatet skal ses i relation til at det er selskabets første regnskabsår med etableringsomkostninger m.v. Der forventes et positivt resultat på for det kommende år.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling.

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmede valuta.

RESULTATOPGØRELSE

I henhold til årsregnskabslovens §32 er posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen når levering og risikoovergang har fundet sted, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter de direkte omkostninger til ejendommens drift for regnskabsåret. Anvendt regnskabspraksis fortsat

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter sædvanlige omkostninger til virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, tab på debitorer og ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Immaterielle og materielle anlægsaktiver afskrives over den forventede brugstid.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, og indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris, efterfølgende omkostninger til tilbygning samt byggelånsrenter i ombygningsperioden.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi på statutidspunktet. Dagsværdien revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for udlejningsejendomme inden for de geografiske områder, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budget for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede lejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration, som pålignes investeringsejendommene. divideret med en skønnet afkastprocent gældende for det geografiske område ejendommene er beliggende i.

Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Inventar og driftsmateriel

Inventar og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 brugstid:

Den forventede brugstid er sat til 5 år med en restværdi på 0 kr.

Småanskaffelser med en kostpris på under kr. 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materiale anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til realisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.
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 betalt aconto skatter.

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssig overskud.

Gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

Resultatopgørelse 10. jul. 2020 - 31. dec. 2021

	Note	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-17.228
Resultat af ordinær primær drift		-17.228
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-12.159
Andre finansielle omkostninger		-37.512
Ordinært resultat før skat		-66.899
Skat af årets resultat		13.759
Årets resultat		-53.140
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-53.140
I alt		-53.140

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2020/21
Grunde og bygninger		kr. 4.752.025
Materielle anlægsaktiver i alt		4.752.025
Anlægsaktiver i alt		4.752.025
Tilgodehavende skat		36.648
Andre tilgodehavender		7.000
Tilgodehavender i alt		43.648
Likvide beholdninger		917.873
Omsætningsaktiver i alt		961.521
AKTIVER I ALT		5.713.546

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2020/21
		kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Overført resultat		-53.140
Egenkapital i alt		-13.140
Hensættelse til udskudt skat		22.889
Hensatte forpligtelser i alt		22.889
Gæld til realkreditinstitutter		3.738.966
Deposita		77.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	3.815.966
Gæld til realkreditinstitutter		175.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.393
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.685.954
Skyldig moms og afgifter		6.574
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.910
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.887.831
Gældsforpligtelser i alt		5.703.797
PASSIVER I ALT		5.713.546

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristet gæld forfalder mere end 3123 tkr. efter 5 år.

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er i indeværende år værdiansat til dagsværdi på basis af en afkastbaseret målemetode. Der henvises til en nærmere beskrivelse i ledelsesberetningen og i anvendt regnskabspraksis

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabskatter. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter er der i grunde og bygninger med en bogført værdi på tkr 4.752 tinglyst pant på tkr. 4.162 for en gæld på 3.914 tkr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2020/21

0