

---

# Thorup Estate ApS

**CVR-nr.: 41510919**

Mejlbyvej 5C  
8250 Egå

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**16/05/2023**

---

**Kaspar Thorup**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Thorup Estate ApS  
Mejlbyvej 5C  
8250 Egå

CVR-nr.: 41510919  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 16/05/2023

### **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 3.759 tkr. 6.457 tkr.

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

## Den økonomiske udvikling i årets løb

Årets resultat på kr. 70.071 efter skat anses for at være tilfredsstillende.

Der forventes et resultat på samme niveau 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 ejendommenes 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 modtagen 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 statustidspunktet. 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 investeringsjendommene 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 investeringsjendommene.

#### **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. 31.000 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 salgsomkostninger 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 skattemæssigt overskud.

#### **Gældsforpligtigelser**

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>185.524</b>	<b>-17.228</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>185.524</b>	<b>-17.228</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-39.415	-12.159
Andre finansielle omkostninger		-56.275	-37.512
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>89.834</b>	<b>-66.899</b>
Skat af årets resultat		-19.763	13.759
<b>Årets resultat</b>		<b>70.071</b>	<b>-53.140</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		70.071	-53.140
<b>I alt</b>		<b>70.071</b>	<b>-53.140</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		4.752.025	4.752.025
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.752.025</b>	<b>4.752.025</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.752.025</b>	<b>4.752.025</b>
Tilgodehavende skat		3.126	36.648
Andre tilgodehavender		8.500	7.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>11.626</b>	<b>43.648</b>
Likvide beholdninger		47.019	917.873
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>58.645</b>	<b>961.521</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.810.670</b>	<b>5.713.546</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		16.931	-53.140
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>56.931</b>	<b>-13.140</b>
Hensættelse til udskudt skat		45.778	22.889
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>45.778</b>	<b>22.889</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.569.517	3.738.966
Deposita		106.600	77.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>3.676.117</b>	<b>3.815.966</b>
Gæld til realkreditinstitutter		176.000	175.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	10.393
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		838.721	1.685.954
Skyldig moms og afgifter		8.552	6.574
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.571	9.910
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.031.844</b>	<b>1.887.831</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.707.961</b>	<b>5.703.797</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.810.670</b>	<b>5.713.546</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristet gæld forfalder mere end 2.949 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 sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter er der i grunde og bygninger til en bogført værdi på 4.752 tkr. tinglyst pant på 4.162 tkr. for en gæld på 3.745 tkr.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022**

0