

# K/S Thors Bakke

Gl. Landevej 53D, 7400 Herning

CVR-nr. 28 69 59 26

## Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2023.

---

Kurt Poulsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for K/S Thors Bakke.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. marts 2023

### Bestyrelse

Bo Boulund Knudsen  
formand

Kurt Poulsen

### Komplementar

Komplementarselskabet Thors Bakke ApS

Bo Boulund Knudsen  
formand

Kurt Poulsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Thors Bakke**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Thors Bakke for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Holstebro, den 7. marts 2023

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne18620

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Thors Bakke Gl. Landevej 53D 7400 Herning
	CVR-nr.: 28 69 59 26
	Stiftet: 30. marts 2005
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 18. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Bo Boulund Knudsen, formand Kurt Poulsen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Thors Bakke ApS
<b>Administrator</b>	KP Invest Finans I A/S
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom, herunder udvikling, salg, administration samt udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 3.110 t.kr. mod 21.935 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 2.524 t.kr. mod 21.432 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 70.063 t.kr. mod 60.503 t.kr. sidste år.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 32.021 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 45,7 % af de samlede aktiver på 70.063 t.kr., hvilket er et fald på 44,0 procentpoint i forhold til sidste år.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.109.782</b>	<b>21.935.369</b>
Andre driftsomkostninger	-509.486	-461.831
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.600.296</b>	<b>21.473.538</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.493	0
Finansielle omkostninger	-78.826	-41.050
<b>Årets resultat</b>	<b>2.523.963</b>	<b>21.432.488</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.523.963	21.432.488
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.523.963</b>	<b>21.432.488</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2022	2021
Note		<u>        </u>	<u>        </u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Ejendomme mv. til videresalg		66.969.338	21.335.406
Varebeholdninger i alt		<u>66.969.338</u>	<u>21.335.406</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.500.000
Andre tilgodehavender		2.265.705	10.000.000
Tilgodehavender i alt		<u>2.265.705</u>	<u>13.500.000</u>
Likvide beholdninger		<u>828.047</u>	<u>25.667.547</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>70.063.090</u></b>	<b><u>60.502.953</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>70.063.090</u></b>	<b><u>60.502.953</u></b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		6.000.000	37.200.000
Overført resultat		26.020.860	17.058.973
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>32.020.860</u></b>	<b><u>54.258.973</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til pengeinstitut		36.105.469	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		649.100	24.100
Anden gæld		287.661	6.219.880
Periodeafgrænsningsposter		1.000.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>38.042.230</u>	<u>6.243.980</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>38.042.230</u></b>	<b><u>6.243.980</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>70.063.090</u></b>	<b><u>60.502.953</u></b>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	37.200.000	15.626.485	52.826.485
Overført via resultatdisponering	0	21.432.488	21.432.488
Hævet af kommanditist	0	-20.000.000	-20.000.000
Egenkapital 1. januar 2022	37.200.000	17.058.973	54.258.973
Overført til fire reserver	0	31.200.000	31.200.000
Overført via resultatdisponering	0	2.523.963	2.523.963
Kapitalnedsættelse	-31.200.000	0	-31.200.000
Hævet af kommanditist	0	-24.762.076	-24.762.076
	<b>6.000.000</b>	<b>26.020.860</b>	<b>32.020.860</b>

**Noter**

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

**2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Af selskabets likvide beholdning på 828.046 kr. vedrører 605.344 kr. indestående på spærrede deponeringskonti. Disse deponeringskonti vedrører indgåede salgsaftaler på ejendomme under opførelse og vil blive frigivet i takt med, at disse ejendomme overdrages til købere af disse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Thors Bakke 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende ejendomme mv. til videresalg, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

Omkostninger vedrørende ejendomme mv. til videresalg omfatter omkostninger til køb af ejendomme mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Balancen

### Ejendomme mv. til videresalg

Ejendomme mv. til videresalg måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme mv. til videresalg omfatter anskaffelsespris med tillæg af handelsomkostninger og omkostninger, der vedrører byggeriet.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 og koncernens 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.