



**B a a g ø e | S c h o u**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

**Thorlø Holding ApS**  
Risbjergvej 5, 1. sal., 2650 Hvidovre

CVR-nr. 30 90 79 73

**Årsrapport**

**2019**

This document has esignatur Agreement-ID: c37811dbthR218651969

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2020.

---

Mikkel Thorlø Gundersen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Thorlø Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 15. juni 2020

**Direktion**

Mikkel Thorlø Gundersen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Thorlø Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thorlø Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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

København, den 15. juni 2020

### **Baagø | Schou**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48

Torben B. Petersen

statsautoriseret revisor  
mne34097



## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Thorlø Holding ApS  
Risbjergvej 5, 1. sal.  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 30 90 79 73  
Hjemsted: Hvidovre  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Mikkel Thorlø Gundersen

### Revisor

Baagøe | Schou  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fiolstræde 44, 3. th.  
1171 København K



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udleje af beboelsesejendom samt besiddelse af værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 71 t.kr. mod -61 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

På baggrund af den store usikkerhed, COVID-19 har skabt, og usikkerheden om situationens varighed er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en rimelig vurdering af de økonomiske konsekvenser af COVID-19. Det er på samme baggrund ikke muligt at udtrykke en tilstrækkelig sikker forventning til omsætning og resultat før skat. Det vurderes dog, at COVID-19 ikke får en væsentlig indvirkning på den forventede omsætning og resultat for det kommende år, da virksomheden ikke er ramt af nedlukning i samme grad, som visse andre virksomheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Thorlø Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20 år	95 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.





## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle 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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.
Nettoomsætning	84.001	52
Andre eksterne omkostninger	-35.489	-28
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-27.693	-15
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-425	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>20.394</b>	<b>9</b>
Andre finansielle indtægter	84.734	67
Øvrige finansielle omkostninger	-32.790	-137
<b>Resultat før skat</b>	<b>72.338</b>	<b>-61</b>
1 Skat af årets resultat	-1.034	0
<b>Årets resultat</b>	<b>71.304</b>	<b>-61</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	54
Overføres til overført resultat	71.304	0
Disponeret fra overført resultat	0	-115
<b>Disponeret i alt</b>	<b>71.304</b>	<b>-61</b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	169.498	170
3 Investeringsejendomme	1.468.845	1.469
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.638.343</u>	<u>1.639</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.638.343</u></b>	<b><u>1.639</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	11.836	24
Tilgodehavender i alt	<u>11.836</u>	<u>24</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	540.831	471
Værdipapirer i alt	<u>540.831</u>	<u>471</u>
Likvide beholdninger	14.175	55
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>566.842</u></b>	<b><u>550</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.205.185</u></b>	<b><u>2.189</u></b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.	
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
4	Overført resultat	895.074	824
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	54
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.020.074</b>	<b>1.003</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.055.726	1.136
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.055.726	1.136
6	Kortfristet del af langfristet gæld	52.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	6
	Anden gæld	71.135	44
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	129.385	50
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.185.111</b>	<b>1.186</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.205.185</b>	<b>2.189</b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		



## Noter

---

	2019 kr.	2018 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.034	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.034</u></b>	<b><u>0</u></b>
	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2019	170.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>170</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>170.000</u></b>	<b><u>170</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-77	0
Årets af-/nedskrivninger	<u>-425</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b><u>-502</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>169.498</u></b>	<b><u>170</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	1.468.845	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.469</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>1.468.845</u></b>	<b><u>1.469</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>1.468.845</u></b>	<b><u>1.469</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



## Noter

---

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	823.770	939
Årets overførte overskud eller underskud	71.304	-115
	<b>895.074</b>	<b>824</b>

## 5. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. januar 2019	54.000	53
Udloddet udbytte	-54.000	-53
Udbytte for regnskabsåret	0	54
	<b>0</b>	<b>54</b>

## 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.107.726	52.000	1.055.726	980.000
	<b>1.107.726</b>	<b>52.000</b>	<b>1.055.726</b>	<b>980.000</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.134 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.469 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 8. Eventualposter Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på 15 t.kr.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Mikkel Thorlø Gundersen

---

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-553101157467

Dato for underskrift: 27-06-2020

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Torben B. Petersen

---

Som Statsautoriseret revisor

RID: 1295939049169

Dato for underskrift: 28-06-2020

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Mikkel Thorlø Gundersen

---

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-553101157467

Dato for underskrift: 28-06-2020

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: c37811dbhhR218651969

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).