



Ejendomsselskabet Thorbjørn ApS

Hulgårdsvej 54
2400 København NV

CVR-nr. 32 29 18 21

ÅRSRAPPORT

1. januar 2021 til 31. december 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2022

Dirigent

Asnæs

Asnæs Centret 45, 4550 Asnæs
tlf. +45 59 65 20 00

Holbæk

Tækkemandsvej 1, 4300 Holbæk
tlf. +45 59 43 93 43

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Thorbjørn ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 28. juni 2022

Direktion

Lars Ulrich

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Thorbjørn ApS

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

Holbæk, den 28. juni 2022

Revida Revision

Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 87948412

Carsten Hansen
Registreret revisor
mne395

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Thorbjørn ApS Hulgårdsvej 54 2400 København NV
	E-mail: lu@lulaw.dk
	CVR-nr 32 29 18 21 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Ulrich
Revisor	Revida Revision Registreret revisionsanpartsselskab Tækkemandsvej 1 4300 Holbæk
Hovedaktivitet	Køb, salg og opførelse af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er køb, salg og opførelse af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening har udviklet sig tilfredsstillende i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Thorbjørn ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Investerings ejendomme måles til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	16.434	7
1 Personalemkostninger	0	0
DRIFTSRESULTAT	16.434	7
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	372.744	0
Andre finansielle omkostninger	-7.082	-2
RESULTAT FØR SKAT	382.096	5
2 Skat af årets resultat	-2.058	-1
ÅRETS RESULTAT	380.038	4
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	380.038	4
DISPONERET I ALT	380.038	4

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020 kr. 1000
3 Grunde og bygninger	500.272	462
Materielle anlægsaktiver	500.272	462
Udskudt skatteaktiv	6.362	9
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	412.745	0
Finansielle anlægsaktiver	419.107	9
ANLÆGSAKTIVER	919.379	471
Andre tilgodehavender	530.000	0
Tilgodehavender	530.000	0
Likvide beholdninger	109.726	3
OMSÆTNINGSAKTIVER	639.726	3
AKTIVER	1.559.105	474

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	368.454	-11
5 EGENKAPITAL	493.454	114
Prioritetsgæld	821.827	0
Deposita	23.400	23
Langfristede gældsforpligtelser	845.227	23
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.887	10
Anden gæld	14.603	15
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	195.934	312
Kortfristede gældsforpligtelser	220.424	337
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.065.651	360
PASSIVER	1.559.105	474
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		

NOTER

	2021	2020 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
	<hr/>	<hr/>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	2.058	1
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	2.058	1
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		462.175
Tilgang i årets løb		38.097
		<hr/>
Kostpris 31. december 2021		500.272
		<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt		500.272
		<hr/> <hr/>

Den offentlige vurdering udgør kr. 1.450.000.

NOTER

Andre
værdipapirer
og
kapitalandele**4 Andre finansielle anlægsaktiver**

Kostpris, primo	-49.999
Tilgang i årets løb	412.744
Kostpris 31. december 2021	362.745
Opskrivninger, primo	50.000
Opskrivninger 31. december 2021	50.000
Andre finansielle anlægsaktiver i alt	412.745

Posten består af nom kr 40.000 anparter i cvr nr 42170704, Den Lille Grønne ApS

	Primo	Forslag til re- sultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-11.584	380.038	368.454
	113.416	380.038	493.454

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst i pant i ejendom med bogført værdi på kr 500.272.

NOTER

	2020
2021	kr. 1000

8 Nærtstående parter

De nærtstående parter med bestemmende indflydelse på virksomheden er som følger:

Lars Ulrich, direktør.