



Ejendomsselskabet Thorbjørn ApS

Hulgårdsvej 54
2400 København NV

CVR-nr. 32 29 18 21

ÅRSRAPPORT

1. januar 2022 til 31. december 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2023

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 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 8. juni 2023

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 revisors 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 8. juni 2023

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 2022 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 finansiel 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

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

Investeringsjendomme 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.

Gældsforpligtelser

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	-10.208	17
1 Personaleomkostninger	0	0
DRIFTSRESULTAT	-10.208	17
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	47.588	373
Andre finansielle omkostninger	-14.624	-8
RESULTAT FØR SKAT	22.756	382
2 Skat af årets resultat	4.444	-2
ÅRETS RESULTAT	27.200	380
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	27.200	380
DISPONERET I ALT	27.200	380

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
3 Grunde og bygninger	500.272	500
Materielle anlægsaktiver	500.272	500
Udskudt skatteaktiv	6.362	6
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	460.333	413
Finansielle anlægsaktiver	466.695	419
ANLÆGSAKTIVER	966.967	919
Andre tilgodehavender	630.144	530
Tilgodehavender	630.144	530
Likvide beholdninger	71.456	110
OMSÆTNINGSAKTIVER	701.600	640
AKTIVER	1.668.567	1.559

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	395.654	368
5 EGENKAPITAL	520.654	493
Prioritetsgæld	793.572	822
Deposita	23.400	23
Langfristede gældsforpligtelser	816.972	845
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	10
6 Selskabsskat	9.394	0
Anden gæld	97.716	15
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	211.330	196
Gæld vedrørende ophørende aktiviteter	1	0
Kortfristede gældsforpligtelser	330.941	221
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.147.913	1.066
PASSIVER	1.668.567	1.559
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter		

NOTER

	2022	2021 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	-4.444	2
	<u> </u>	<u> </u>
Skat af årets resultat i alt	<u>-4.444</u>	<u>2</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		500.272
		<u> </u>
Kostpris 31. december 2022		500.272
		<u> </u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>500.272</u>
Den offentlige vurdering udgør kr. 1.450.000.		
4 Andre finansielle anlægsaktiver		Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris, primo		362.745
Tilgang i årets løb		47.588
		<u> </u>
Kostpris 31. december 2022		410.333
		<u> </u>
Opskrivninger, primo		50.000
		<u> </u>
Opskrivninger 31. december 2022		50.000
		<u> </u>
Andre finansielle anlægsaktiver i alt		<u>460.333</u>

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

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	368.454	27.200	395.654
	<u>493.454</u>	<u>27.200</u>	<u>520.654</u>

	2022	2021 kr. 1000
6 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	-4.444	0
Sambeskatningsbidrag	13.838	0
Selskabsskat i alt	<u>9.394</u>	<u>0</u>

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

9 Nærtstående parter

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

Lars Ulrich, direktør.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Ulrich Pedersen

Direktør

Serienummer: 26b82752-a221-40d2-9029-62fa42cfd260

IP: 31.31.xxx.xxx

2023-06-20 11:29:05 UTC



Carsten Hansen

Registreret revisor

På vegne af: Revida

Serienummer: CVR:87948412-RID:1225876594006

IP: 80.209.xxx.xxx

2023-06-20 11:30:40 UTC



Lars Ulrich Pedersen

Dirigent

Serienummer: 26b82752-a221-40d2-9029-62fa42cfd260

IP: 31.31.xxx.xxx

2023-06-20 11:58:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: WSMFA-EGPTC-E16EA-WW156-DE0AD-B3N3B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>