



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København

T +45 33 93 22 33

CVR nr. 25 49 21 45

kobenhavn@rsm.dk
www.rsm.dk

Thestrup Ejendomme ApS

Amaliegade 35, 1., 1256 København K

CVR-nr. 33 49 33 63

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2023.

Niels Thestrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Thestrup Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 10. maj 2023

Direktion

Niels Thestrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Thestrup Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thestrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København V, den 10. maj 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Martin Enderberg Lassen

statsautoriseret revisor
mne40044

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------------|--|
| Selskabet | Thestrup Ejendomme ApS Amaliegade 35, 1. 1256 København K |
| | CVR-nr.: 33 49 33 63 |
| | Stiftet: 14. januar 2011 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Niels Thestrup |
| Revision | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V |
| Modervirksomhed | N. Thestrup Holding ApS, København |
| Kapitalinteresse | A/S Erik Thestrup, København K |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af i at investere i fast ejendom, direkte eller indirekte gennem ejendomsselskaber samt anden formueanbringelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -13.650 kr. mod -26.375 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 520.086 kr. mod -2.010.344 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2022, som er af væsentlig betydning for vurderingen af årsrapporten for regnskabsåret 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thestrup Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn samt modtaget udbytte vedtaget inden aflæggelse af regnskabet.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Thestrup Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|----------------|-------------------|
| Bruttotab | -13.650 | -26.375 |
| Indtægt af kapitalandel i kapitalinteresser | 1.041.260 | -1.643.439 |
| Andre finansielle indtægter | 207.805 | 109.762 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -862.333 | -553.802 |
| Resultat før skat | 373.082 | -2.113.854 |
| Skat af årets resultat | 147.004 | 103.510 |
| Årets resultat | 520.086 | -2.010.344 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 691.260 | -1.943.439 |
| Udbytte for regnskabsåret | 350.000 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | -521.174 | -66.905 |
| Disponeret i alt | 520.086 | -2.010.344 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Kapitalinteresser | 15.637.313 | 14.896.053 |
| 3 | Andre kapitalandele | <u>516.425</u> | <u>516.425</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>16.153.738</u> | <u>15.412.478</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>16.153.738</u> | <u>15.412.478</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos kapitalinteresser | 1.936.500 | 1.500.000 |
| | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 147.004 | 103.510 |
| | Andre tilgodehavender | <u>3.157.539</u> | <u>2.882.724</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>5.241.043</u> | <u>4.486.234</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>2.368</u> | <u>9.304</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>5.243.411</u> | <u>4.495.538</u> |
| | Aktiver i alt | <u>21.397.149</u> | <u>19.908.016</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2022 | 2021 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 4.998.172 | 4.306.912 |
| Overført resultat | 432.229 | 953.403 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 350.000 | 0 |
| Egenkapital i alt | 5.860.401 | 5.340.315 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 11.500 | 11.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 15.525.248 | 14.552.968 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 0 | 3.233 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 15.536.748 | 14.567.701 |
| Gældsforpligtelser i alt | 15.536.748 | 14.567.701 |
| Passiver i alt | 21.397.149 | 19.908.016 |

4 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u> | <u>I alt</u> |
|----------------|---------------------------|---|--------------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. | | | | | |
| januar 2021 | 80.000 | 6.250.351 | 1.020.308 | 0 | 7.350.659 |
| Resultatandel | 0 | -1.943.439 | -66.905 | 0 | -2.010.344 |
| Egenkapital 1. | | | | | |
| januar 2022 | 80.000 | 4.306.912 | 953.403 | 0 | 5.340.315 |
| Resultatandel | 0 | 691.260 | -521.174 | 350.000 | 520.086 |
| | 80.000 | 4.998.172 | 432.229 | 350.000 | 5.860.401 |

Noter

| | 2022 | 2021 | | |
|---|-------------------|--------------------|-----------------------|---|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 862.280 | 553.617 | | |
| Andre finansielle omkostninger | 53 | 185 | | |
| | 862.333 | 553.802 | | |
| 2. Kapitalinteresser | | | | |
| Kostpris primo | 10.289.141 | 10.289.141 | | |
| Kostpris ultimo | 10.289.141 | 10.289.141 | | |
| Opskrivninger primo | 4.606.912 | 6.550.351 | | |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | 1.041.260 | -1.643.439 | | |
| Udbytte | -300.000 | -300.000 | | |
| Opskrivninger ultimo | 5.348.172 | 4.606.912 | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 15.637.313 | 14.896.053 | | |
| Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter | | | | |
| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat | Regnskabs- mæssig værdi hos Thestrup Ejendomme ApS |
| A/S Erik Thestrup, København K | 50 % | 31.274.624 | 2.082.520 | 15.637.313 |
| | | 31.274.624 | 2.082.520 | 15.637.313 |
| 3. Andre kapitalandele | | | | |
| Kostpris primo | | 516.425 | 516.425 | |
| Kostpris ultimo | | 516.425 | 516.425 | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 516.425 | 516.425 | |

Noter

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med N. Thestrup Holding ApS, CVR-nr. 42 58 32 78, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.