

A/S Erik Thestrup

Sct. Mikkelsgade 20, 4200 Slagelse

CVR-nr. 36 73 10 28

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2020.

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. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for A/S Erik Thestrup.

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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 17. marts 2020

Direktion

Anja Rostmose

Bestyrelse

Niels Thestrup

Anette Thestrup

Kenneth Nielsen Thestrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Erik Thestrup

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Erik Thestrup for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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, den 17. marts 2020

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen
statsautoriseret revisor
mne9163

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Erik Thestrup Sct. Mikkelsgade 20 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 36 73 10 28
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Niels Thestrup Anette Thestrup Kenneth Nielsen Thestrup
Direktion	Anja Rostmose
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
Bankforbindelse	Jyske Bank, Gl. Torv 5, 4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har ikke været tilfredsstillende, men selskabet vil i regnskabsåret 2019/20 iværksætte de nødvendige tiltag, herunder særligt renovering af selskabets ejendomme, med henblik på at vende denne udvikling.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer i regnskabsåret 2019/20 et uændret resultat, men forventer at selskabets tiltag vil indebære en betydelig forøget nettoomsætning og resultatforbedring i de efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Erik Thestrup 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.

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

Bruttofortjeneste

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mm.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, udbytte, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Der foretages ikke lineære afskrivninger baseret på den vurdering, at aktiverne ikke forringes.

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

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.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsejendomme 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	112.938	437.644
Værdiregulering af investeringsejendomme	207.663	1.970.200
1 Personaleomkostninger	<u>-383.318</u>	<u>-387.084</u>
Driftsresultat	-62.717	2.020.760
Andre finansielle indtægter	264.284	208.170
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-6.910</u>	<u>-10.045</u>
Resultat før skat	194.657	2.218.885
2 Skat af årets resultat	<u>-26.209</u>	<u>-474.072</u>
Årets resultat	168.448	1.744.813
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	400.000
Overføres til øvrige reserver	161.977	1.536.756
Disponeret fra overført resultat	<u>-593.529</u>	<u>-191.943</u>
Disponeret i alt	168.448	1.744.813

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	68.840	68.840
4 Investeringsejendomme	24.866.633	24.473.224
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.935.473</u>	<u>24.542.064</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	3.001.981	2.799.856
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.001.981</u>	<u>2.799.856</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27.937.454</u>	<u>27.341.920</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.200	188.000
Tilgodehavende selskabsskat	77.925	37.413
Andre tilgodehavender	1.506.927	1.290.924
Periodeafgrænsningsposter	19.832	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.630.884</u>	<u>1.516.337</u>
Likvide beholdninger	<u>1.990.171</u>	<u>2.711.567</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.621.055</u>	<u>4.227.904</u>
Aktiver i alt	<u>31.558.509</u>	<u>31.569.824</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
7 Reserve for opskrivninger	8.995.816	8.833.839
8 Overført resultat	17.168.196	17.761.725
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	400.000
Egenkapital i alt	27.264.012	27.495.564
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.973.209	2.947.000
Hensatte forpligtelser i alt	2.973.209	2.947.000
Gældsforpligtelser		
Deposita	634.351	576.537
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	634.351	576.537
Leverandører af varer og tjenesteydelser	162.005	93.751
Gæld til tilknyttede virksomheder	439.128	339.128
Selskabsskat	0	5.455
Anden gæld	85.804	112.389
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	686.937	550.723
Gældsforpligtelser i alt	1.321.288	1.127.260
Passiver i alt	31.558.509	31.569.824

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	381.000	382.455
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.318</u>	<u>4.629</u>
	<u>383.318</u>	<u>387.084</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	37.072
Årets regulering af udskudt skat	<u>26.209</u>	<u>437.000</u>
	<u>26.209</u>	<u>474.072</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	<u>68.840</u>	<u>68.840</u>
Kostpris ultimo	<u>68.840</u>	<u>68.840</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>68.840</u>	<u>68.840</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.147.789	13.147.789
Tilgang i årets løb	<u>185.746</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>13.333.535</u>	<u>13.147.789</u>
Regulering til dagsværdi primo	11.325.435	9.355.235
Årets regulering til dagsværdi	<u>207.663</u>	<u>1.970.200</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>11.533.098</u>	<u>11.325.435</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.866.633</u>	<u>24.473.224</u>

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.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,5

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris primo	1.490.355	1.490.355
Kostpris ultimo	1.490.355	1.490.355
Opskrivninger primo	1.309.501	1.241.141
Årets opskrivninger	202.125	62.445
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	5.915
Opskrivninger ultimo	1.511.626	1.309.501
Nedskrivninger primo	0	5.915
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger samt tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede værdipapirer	0	-5.915
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.001.981	2.799.856

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	500.000	500.000

7. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger primo	8.833.839	7.297.083
Årets opskrivning	161.977	1.536.756
	8.995.816	8.833.839

Noter

	30/9 2019	30/9 2018		
8. Overført resultat				
Overført resultat primo	17.761.725	17.953.668		
Årets overførte overskud eller underskud	-593.529	-191.943		
	17.168.196	17.761.725		
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	400.000	1.000.000		
Udloddet udbytte	-400.000	-1.000.000		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	400.000		
	600.000	400.000		
10. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	30/9 2019	del af lang-	gæld	efter 5 år
		fristet gæld	30/9 2019	
Deposita	634.351	0	634.351	0
	634.351	0	634.351	0

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt t.kr. 600 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendomme.