

A/S Erik Thestrup

Amaliegade 35, c/o König Advokater, 1256 København K

CVR-nr. 36 73 10 28

Årsrapport

2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2021.

Niels Thestrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 29. marts 2021

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 2019 - 30. september 2020, 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 V, den 29. marts 2021

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen
statsautoriseret revisor
mne9163

Martin Enderberg Lassen
statsautoriseret revisor
mne40044

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Erik Thestrup Amaliegade 35 c/o Kønig Advokater 1256 København K
	CVR-nr.: 36 73 10 28 Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Bestyrelse	Niels Thestrup Anette Thestrup Kenneth Nielsen Thestrup
Direktion	Anja Rostmose
Revision	RSM Danmark 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 har efter regnskabsårets udløb iværksat de nødvendige tiltag, herunder særligt renovering af selskabets ejendomme, med henblik på at vende denne udvikling og har bl.a. som følge heraf realiseret betydeligt stigende lejeindtægter.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposten "Andre værdipapirer og kapitalandele" er ændret, således at alle børsnoterede værdipapirer, der hidtil er blevet indregnet under finansielle anlægsaktiver, fremover indregnes under omsætningsaktiver.

Klassifikationen af regnskabsposten "Deposita" er ændret, således at deposita, der hidtil er blevet indregnet under langfristede gældsforpligtelser, fremover indregnes som kortfristede gældsforpligtelser under regnskabsposten "Anden gæld".

Klassifikationen af regnskabsposten "Gæld til tilknyttede virksomheder" er ændret, således at gæld, der hidtil er blevet indregnet under gæld til tilknyttede virksomheder, fremover indregnes dels under regnskabsposten "Gæld til selskabsdeltagere og ledelse" og dels under regnskabsposten "Anden gæld".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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

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.

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. Ejendomme-
ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kom-
mende år, sammen med et afkastkrav, danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte vær-
diansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve-
tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i
investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv-
ninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier
og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	163.475	112.939
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.317.367	207.663
1 Personaleomkostninger	<u>-98.918</u>	<u>-383.318</u>
Driftsresultat	8.381.924	-62.716
Andre finansielle indtægter	604.593	264.284
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-13.071</u>	<u>-6.911</u>
Resultat før skat	8.973.446	194.657
2 Skat af årets resultat	<u>-1.958.476</u>	<u>-26.209</u>
Ordinært resultat efter skat	7.014.970	168.448
Årets resultat	<u>7.014.970</u>	<u>168.448</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Overføres til overført resultat	6.414.970	0
Overføres til øvrige reserver	0	161.977
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-593.529</u>
Disponeret i alt	<u>7.014.970</u>	<u>168.448</u>

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	68.840	68.840
4 Investeringsejendomme	33.184.000	24.866.633
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.252.840</u>	<u>24.935.473</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>33.252.840</u>	<u>24.935.473</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.200	26.200
Tilgodehavende selskabsskat	12.583	77.926
Andre tilgodehavender	1.519.227	1.506.927
Periodeafgrænsningsposter	19.832	19.832
Tilgodehavender i alt	<u>1.577.842</u>	<u>1.630.885</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.551.741	3.001.981
Værdipapirer i alt	<u>3.551.741</u>	<u>3.001.981</u>
Likvide beholdninger	1.986.443	1.990.171
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.116.026</u>	<u>6.623.037</u>
Aktiver i alt	<u>40.368.866</u>	<u>31.558.510</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	0	8.995.816
Overført resultat	32.578.982	17.168.196
Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Egenkapital i alt	33.678.982	27.264.012
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.825.557	2.973.209
Hensatte forpligtelser i alt	4.825.557	2.973.209
Gældsforpligtelser		
Selskabsskat	97.198	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	97.198	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.750	162.005
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	580.000	300.000
Anden gæld	1.086.879	859.284
Periodeafgrænsningsposter	23.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.767.129	1.321.289
Gældsforpligtelser i alt	1.864.327	1.321.289
Passiver i alt	40.368.866	31.558.510

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	500.000	8.833.839	17.761.725	400.000	27.495.564
Udloddet udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-593.529	600.000	6.471
Årets opskrivning	0	161.977	0	0	161.977
Egenkapital 1. oktober 2019	500.000	8.995.816	17.168.196	600.000	27.264.012
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-8.995.816	8.995.816	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-600.000	-600.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	6.414.970	600.000	7.014.970
	500.000	0	32.578.982	600.000	33.678.982

Noter

	2019/20	2018/19
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	96.000	381.000
Andre omkostninger til social sikring	2.918	2.318
	98.918	383.318
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	106.128	0
Årets regulering af udskudt skat	1.852.348	26.209
	1.958.476	26.209
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	68.840	68.840
Kostpris ultimo	68.840	68.840
Regnskabsmæssig værdi ultimo	68.840	68.840
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.333.535	13.147.789
Tilgang i årets løb	0	185.746
Kostpris ultimo	13.333.535	13.333.535
Regulering til dagsværdi primo	11.533.099	11.325.435
Årets regulering til dagsværdi	8.317.366	207.663
Regulering til dagsværdi ultimo	19.850.465	11.533.098
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.184.000	24.866.633

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 5 ejendomme centralt beliggende i Slagelse, Ringsted og Århus som er målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaserede model. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i forventede lejeindtægter og driftsudgifter efter planlagte værdiforøgende forbedringer reduceret med den forventede omkostninger til forbedringerne.

Derudover har selskabet to grunde i Høng og Svebølle, som er værdiansat på baggrund af et eksternt bud på køb af grunden.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Boligejendomme i Slagelse og Ringsted	4,5
Retailejendom i Ringsted	7,5
Boligejendom i Århus	4
Retailejendom i Århus	5,5

Følsomhedsanalyse:

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. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt t.kr. 1.550 til sikkerhed for bankengagement. Ejerpantebrevet giver pant i visse af ovenstående investeringsejendomme.