



# 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

# A/S Erik Thestrup

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

**CVR-nr. 36 73 10 28**

## Årsrapport

**2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2023.

---

Niels Thestrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 18. april 2023

### Direktion

Anja Rostmose

### Bestyrelse

Niels Thestrup  
Formand

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 2021 - 30. september 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 18. april 2023

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Martin Enderberg Lassen

statsautoriseret revisor  
mne40044

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A/S Erik Thestrup Amaliegade 35 c/o Kønig Advokater 1256 København K
	CVR-nr.: 36 73 10 28 Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Bestyrelse</b>	Niels Thestrup, Formand Anette Thestrup Kenneth Nielsen Thestrup
<b>Direktion</b>	Anja Rostmose
<b>Revision</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank, Gl. Torv 5, 4200 Slagelse

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 847.712 mod 382.724 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.082.520 mod -3.286.878 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere..



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 den vurdering, at aktivernes værdi ikke forringes.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsjendomme 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”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>847.712</b>	<b>382.724</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.468.167	-5.553.561
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.315.879</b>	<b>-5.170.837</b>
Andre finansielle indtægter	77.391	946.027
Øvrige finansielle omkostninger	-742.459	-7.977
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.650.811</b>	<b>-4.232.787</b>
Skat af årets resultat	-568.291	945.909
<b>Årets resultat</b>	<b>2.082.520</b>	<b>-3.286.878</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	700.000	600.000
Overføres til overført resultat	1.382.520	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.886.878
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.082.520</b>	<b>-3.286.878</b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>		2022	2021
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	68.840	68.840
3	Investeringsjendomme	<u>33.087.000</u>	<u>30.151.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.155.840</u>	<u>30.219.840</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>33.155.840</u></b>	<b><u>30.219.840</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	80.500
	Tilgodehavende selskabsskat	12.293	0
	Andre tilgodehavender	1.927.022	1.581.754
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>19.832</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.939.315</u>	<u>1.682.086</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>3.680.408</u>	<u>4.378.709</u>
	Værdipapirer i alt	<u>3.680.408</u>	<u>4.378.709</u>
	Likvide beholdninger	<u>414.827</u>	<u>385.622</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.034.550</u></b>	<b><u>6.446.417</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>39.190.390</u></b>	<b><u>36.666.257</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	30.074.624	28.692.104
Foreslået udbytte for regnskabsåret	700.000	600.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>31.274.624</b>	<b>29.792.104</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.170.387	3.615.582
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.170.387</b>	<b>3.615.582</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Selskabsskat	0	251.110
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	251.110
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.750	76.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.951.500	1.562.000
Selskabsskat	261.920	97.215
Anden gæld	1.449.609	1.228.996
Periodeafgrænsningsposter	5.600	42.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.745.379	3.007.461
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.745.379</b>	<b>3.258.571</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>39.190.390</b>	<b>36.666.257</b>

#### 4 Oplysninger om dagsværdi

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedska- pital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	32.578.982	600.000	33.678.982
Udloddet udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.886.878	600.000	-3.286.878
Egenkapital 1. oktober 2021	500.000	28.692.104	600.000	29.792.104
Kontant kapitaludvidelse	0	0	0	0
Udloddet udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.382.520	700.000	2.082.520
	<b>500.000</b>	<b>30.074.624</b>	<b>700.000</b>	<b>31.274.624</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	68.840	68.840
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>68.840</b>	<b>68.840</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>68.840</b>	<b>68.840</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	15.854.096	13.333.535
Tilgang i årets løb	467.833	2.520.561
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.321.929</b>	<b>15.854.096</b>
Regulering til dagsværdi primo	14.296.904	19.850.464
Årets regulering til dagsværdi	2.468.167	-5.553.560
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>16.765.071</b>	<b>14.296.904</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>33.087.000</b>	<b>30.151.000</b>

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 (bøgført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Boligejendomme i Slagelse og Ringsted	4,38
Retailejendomme i Ringsted	7,25
Boligejendomme i Århus	3,88
Retailejendomme i Århus	5,50



## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

### 4. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Børsnoterede aktier og obligationer</b>
Dagsværdi ultimo	<u>3.680.408</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-690.719</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.550 t.kr. til sikkerhed for evt. gæld. Ejerpantebrevene giver pant i visse af ovenstående investeringsejendomme.