



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

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2022.

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 2020 - 30. september 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 16. marts 2022

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 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 16. marts 2022

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

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 2020 - 30. september 2021
Bestyrelse	Niels Thestrup, Formand 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 aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets lejeindtægter er i 2020/21 forøget som følge af investeringer i selskabets investeringsejendomme. Der pågår løbende instandsættelsesarbejder af selskabets ejendomme således selskabets ejendomme kan opfylde sit fulde udlejningspotentiale.

Årets resultat er væsentligt påvirket af en negativ værdiregulering af selskabets investeringsejendomme. Værdireguleringen kan i væsentlig grad henføres til nye vurderinger af ejendommens udlejningspotentialer.

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 mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme 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 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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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. 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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	382.724	163.475
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.553.561	8.317.367
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-98.918</u>
Driftsresultat	-5.170.837	8.381.924
Andre finansielle indtægter	946.027	604.593
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-7.977</u>	<u>-13.071</u>
Resultat før skat	-4.232.787	8.973.446
Skat af årets resultat	<u>945.909</u>	<u>-1.958.476</u>
Årets resultat	-3.286.878	7.014.970
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Overføres til overført resultat	0	6.414.970
Disponeret fra overført resultat	<u>-3.886.878</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	-3.286.878	7.014.970

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	68.840	68.840
3 Investeringsejendomme	30.151.000	33.184.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.219.840</u>	<u>33.252.840</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>30.219.840</u>	<u>33.252.840</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	80.500	26.200
Tilgodehavende selskabsskat	0	12.583
Andre tilgodehavender	1.581.754	1.519.227
Periodeafgrænsningsposter	19.832	19.832
Tilgodehavender i alt	<u>1.682.086</u>	<u>1.577.842</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.378.709	3.551.741
Værdipapirer i alt	<u>4.378.709</u>	<u>3.551.741</u>
Likvide beholdninger	<u>385.622</u>	<u>1.986.443</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.446.417</u>	<u>7.116.026</u>
Aktiver i alt	<u>36.666.257</u>	<u>40.368.866</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	28.692.104	32.578.982
Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Egenkapital i alt	29.792.104	33.678.982
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.615.582	4.825.557
Hensatte forpligtelser i alt	3.615.582	4.825.557
Gældsforpligtelser		
Selskabsskat	251.110	97.198
Langfristede gældsforpligtelser i alt	251.110	97.198
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.750	76.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.562.000	580.000
Selskabsskat	97.215	0
Anden gæld	1.228.996	1.086.879
Periodeafgrænsningsposter	42.500	23.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.007.461	1.767.129
Gældsforpligtelser i alt	3.258.571	1.864.327
Passiver i alt	36.666.257	40.368.866

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.414.970</u>	<u>600.000</u>	<u>7.014.970</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	0	32.578.982	600.000	33.678.982
Kontant kapitaludvidelse	0	0	0	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-600.000	-600.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-3.886.878</u>	<u>600.000</u>	<u>-3.286.878</u>
	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>28.692.104</u>	<u>600.000</u>	<u>29.792.104</u>

Noter

	2020/21	2019/20
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	96.000
Andre omkostninger til social sikring	0	2.918
	0	98.918
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	68.840	68.840
Kostpris ultimo	68.840	68.840
Regnskabsmæssig værdi ultimo	68.840	68.840
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.333.535	13.333.535
Tilgang i årets løb	2.520.561	0
Kostpris ultimo	15.854.096	13.333.535
Regulering til dagsværdi primo	19.850.464	11.533.099
Årets regulering til dagsværdi	-5.553.560	8.317.366
Regulering til dagsværdi ultimo	14.296.904	19.850.465
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.151.000	33.184.000

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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Boligejendomme i Slagelse og Ringsted	4,25
Retailejendom i Ringsted	7,50
Boligejendom i Århus	4,00
Retailejendom i Århus	5,50

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

	Børsnoterede aktier og obligationer
Dagsværdi ultimo	4.378.708
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	843.007

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.