



**Thore ApS**  
**Årsrapport for**  
**1. juli 2021 - 30. juni 2022**  
**CVR-nr. 37446491**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. august 2022

Claus Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                          | 3  |
| Ledelsespåtegning                               | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 10 |
| Balance   | 11 |
| Egenkapitalopgørelse                            | 13 |
| Noter   | 14 |

## Virksomhedsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | Thore ApS<br>Vinkel Alle 6,<br>9000 Aalborg   |
| CVR-nr.             | 37446491  |
| Stiftelsesdato      | 12. februar 2016  |
| Hjemsted            | Aalborg   |
| Regnskabsår         | 1. juli 2021 - 30. juni 2022  |
| <b>Direktion</b>    | Claus Nielsen, Direktør   |
| <b>Revisor</b>      | RevisorHuset Hals<br>Registreret revisionsanpartsselskab<br>Midtergade 17a<br>9370 Hals |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Thore ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. august 2022

### Direktion

Claus Nielsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Thore ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thore ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hals, den 24. august 2022

### RevisorHuset Hals

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 31885191

Bjarke Kjær

Registreret revisor

mne11396

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. -15.580, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 1.315.427, og en egenkapital på kr. 733.559.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Thore ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Anden gæld

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

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>11.999</b>  | <b>73.932</b>  |
| Personaleomkostninger                        | 1    | 0              | 0              |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver |      | -75.000        | 3.379          |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-63.001</b> | <b>77.311</b>  |
| Finansielle indtægter                        |      | 81.426         | 0              |
| Finansielle omkostninger                     |      | -39.821        | -6.363         |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>-21.396</b> | <b>70.948</b>  |
| Skat af årets resultat                       |      | 5.816          | -15.634        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>-15.580</b> | <b>55.314</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |                |
| Overført resultat                            |      | -15.580        | 55.314         |
|  |      | <b>-15.580</b> | <b>55.314</b>  |

## Balance 30. juni 2022

|                                 | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme           | 2    | 1.000.000        | 1.350.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>1.000.000</b> | <b>1.350.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>1.000.000</b> | <b>1.350.000</b> |
| Tilgodehavende selskabsskat     |      | 0                | 25.092           |
| Andre tilgodehavender           |      | 304.376          | 19.222           |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 0                | 10.564           |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>304.376</b>   | <b>54.878</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>11.051</b>    | <b>416.667</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>315.427</b>   | <b>471.545</b>   |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>1.315.427</b> | <b>1.821.545</b> |

## Balance 30. juni 2022

|   | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat   |      | 683.559          | 699.139          |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>733.559</b>   | <b>749.139</b>   |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 84.960           | 101.460          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>84.960</b>    | <b>101.460</b>   |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 394.016          | 454.246          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 3    | <b>394.016</b>   | <b>454.246</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 19.050           | 22.400           |
| Selskabsskat  |      | 25.592           | 0                |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 22.250           | 458.300          |
| Deposita  |      | 36.000           | 36.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>102.892</b>   | <b>516.700</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>496.908</b>   | <b>970.946</b>   |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>1.315.427</b> | <b>1.821.545</b> |
| Eventualforpligtelser   | 4    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 5    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelsen

|                                  | Virksomheds<br>kapital | Overført<br>resultat | Udbytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt          |
|----------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. juli 2021         | 50.000                 | 699.139              | 0                                 | 749.139        |
| Årets resultat                   | 0                      | -15.580              | 0                                 | -15.580        |
| <b>Egenkapital 30. juni 2022</b> | <b>50.000</b>          | <b>683.559</b>       | <b>0</b>                          | <b>733.559</b> |

## Noter

2021/22

2020/21

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

1

1

### 2. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendomme. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 7% og 10% afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

|                            | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 394.016               | 19.050                   | 298.765               |
|                            | <b>394.016</b>        | <b>19.050</b>            | <b>298.765</b>        |

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut mv. er der afgivet pant i ejerpantebreve i grunde og bygninger på i alt 437 tkr.

### 6. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

|                                 | Værdi ultimo<br>indregnet i<br>balancen | Årets urealise-<br>rede tab indreg-<br>net i resultat-<br>opgørelsen |
|---------------------------------|---|--|
| Investeringsejendomme, beboelse | 1.000.000                               | 75.000   |

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Claus Nielsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 4325e746-eea6-436d-9ed2-b95b2502fcda

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-08-24 17:49:41 UTC



## Bjarke Kjær (CPR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-468532864309

IP: 93.161.xxx.xxx

2022-08-25 05:50:17 UTC



## Claus Nielsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 4325e746-eea6-436d-9ed2-b95b2502fcda

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-08-25 05:56:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: JGLXX-ELKVA-E8SNQ-LGMPG-4M7LQ-UBUD5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>