

Thorsvej 13 Ringsted ApS

c/o Camilla van der Watt, Grænsevej 37, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 37 94 03 64

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. juli 2023.

Camilla Berndorf van der Watt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Thorsvej 13 Ringsted ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 31. juli 2023

Direktion

Camilla Berndorf van der Watt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Thorsvej 13 Ringsted ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thorsvej 13 Ringsted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsens § 7, stk. 2 - overtrædelse af momslovgivningen

Uden at det har påvirket vores konklusion, har vi konstateret at selskabet i årets løb fejlagtigt har indberettet forkerte momsangivelser, hvormed ledelsen kan ifalde ansvar. De fejlagtige momsangivelser er i selskabets favør, hvorfor der fremkommer et momstilgodehavende hos Skattestyrelsen. Ledelsen har oplyst, at momsangivelser efterfølgende vil blive korrigeret behørigt.

Aarhus, den 31. juli 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet

Thorsvej 13 Ringsted ApS
c/o Camilla van der Watt
Grænsevej 37
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 37 94 03 64
Stiftet: 17. august 2016
Hjemsted: Hvidovre
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Camilla Berndorf van der Watt

Revision

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og anden dermed beslægtet aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 47 t.kr. mod et underskud på 40 t.kr. sidste år. Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 2.869 t.kr. Årets resultat er som forventet, idet selskabets ejendomme har været under delvis renovering og har derfor ikke været fuldt udlejet i 2022.

Selskabet forventer et overskud det kommende år på omkring 300 t.kr.

Kapitalberedskab

Kapitalejerne har tilkendegivet at støtte selskabet økonomisk, således at selskabet kan varetage sine forpligtelser overfor 3. mand i takt med at de forfalder til betaling. Dette omfatter tillige henstand på allerede etablerede lån.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurdering af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	739.971	327.603
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-296.964	-182.616
Andre finansielle indtægter	102	2.488
Øvrige finansielle omkostninger	-402.476	-199.587
Resultat før skat	40.633	-52.112
Skat af årets resultat	6.782	12.012
Årets resultat	47.415	-40.100
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	47.415	0
Disponeret fra overført resultat	0	-40.100
Disponeret i alt	47.415	-40.100

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	17.766.004	13.300.001
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	5.602
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.766.004</u>	<u>13.305.603</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.766.004</u>	<u>13.305.603</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.268	14.568
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	7.602	0
	Tilgodehavende selskabsskat	10.000	10.000
	Andre tilgodehavender	546.107	833.915
	Tilgodehavender i alt	<u>580.977</u>	<u>858.483</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>580.977</u>	<u>858.483</u>
	Aktiver i alt	<u>18.346.981</u>	<u>14.164.086</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	2.775.809	2.832.458
Overført resultat	43.548	-60.514
Egenkapital i alt	2.869.357	2.821.944
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	727.350	730.565
Hensatte forpligtelser i alt	727.350	730.565
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	6.998.738	0
Anden gæld	2.501.701	2.486.765
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.097.251	0
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.597.690	2.486.765
4 Kortfristet del af langfristet gæld	807.488	278.306
Gæld til pengeinstitutter	328.044	4.035.462
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.052	3.009.616
Anden gæld	0	801.428
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.152.584	8.124.812
Gældsforpligtelser i alt	14.750.274	10.611.577
Passiver i alt	18.346.981	14.164.086

1 **Kapitalberedskab**5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapi- tal	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	2.832.458	-60.516	2.821.942
Regulering af reserve	0	-56.649	56.649	0
Årets resultat	0	0	47.415	47.415
	50.000	2.775.809	43.548	2.869.357

Noter

1. Kapitalberedskab

Årets resultat udgør et overskud på 47 t.kr. mod et underskud på 40 t.kr. sidste år. Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 2.869 t.kr. Årets resultat er som forventet, idet selskabets ejendomme har været under delvis renovering og har derfor ikke været fuldt udlejet i 2022.

Selskabet forventer et overskud det kommende år på omkring 300 t.kr.

Kapitalejerne har tilkendegivet at støtte selskabet økonomisk, således at selskabet kan varetage sine forpligtelser overfor 3. mand i takt med at de forfalder til betaling. Dette omfatter tillige henstand på allerede etablerede lån.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	10.194.897	4.731.273
Tilgang i årets løb	<u>4.757.365</u>	<u>5.463.624</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>14.952.262</u>	<u>10.194.897</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	3.631.357	0
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>3.631.357</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>3.631.357</u>	<u>3.631.357</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-526.253	-358.977
Årets afskrivninger	<u>-291.362</u>	<u>-167.276</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-817.615</u>	<u>-526.253</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>17.766.004</u>	<u>13.300.001</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	<u>76.701</u>	<u>76.701</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>76.701</u>	<u>76.701</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-71.099	-55.759
Årets nedskrivninger	<u>-5.602</u>	<u>-15.340</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-76.701</u>	<u>-71.099</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>	<u>5.602</u>

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	7.343.182	344.444	6.998.738	5.653.642
Anden gæld	2.964.745	463.044	2.501.701	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.097.251	0	4.097.251	0
	14.405.178	807.488	13.597.690	5.653.642

Kapitalejerne har givet henstand på lån indtil selskabets likviditet tillader afvikling heraf.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve, nom. 8.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 7.704 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 17.766 t.kr..

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thorsvej 13 Ringsted ApS 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme 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 salg, reklame samt administration.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	25 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

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. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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