

# Thorsminde Invest ApS

Spovevej 2, Thorsminde

6990 Ulfborg

CVR-nr. 39539241

## Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. april 2023

---

Poul Erik Sig  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Thorsminde Invest 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsminde, den 28. februar 2023

### **Direktion**

Dines Philipsen  
Direktør

### **Bestyrelse**

John Sahl  
Formand

Dines Philipsen  
Medlem

Birgitte Nielsen  
Medlem

Kenneth Nielsen  
Medlem

Poul Erik Sig  
Medlem

**Thorsminde Invest ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Thorsminde Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Thorsminde Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hvide Sande, den 28. februar 2023

### **Revisionsfirmaet Chr. Knudsen**

CVR-nr. 21813400

Jytte Jespersen  
Registreret revisor  
mne11547

## Thorsminde Invest ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Thorsminde Invest ApS Spovevej 2, Thorsminde 6990 Ulfborg
CVR-nr.	39539241
Stiftelsesdato	3. maj 2018
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	John Sahl Dines Philipsen, Direktør Birgitte Nielsen Kenneth Nielsen Poul Erik Sig
<b>Direktion</b>	Dines Philipsen
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Chr. Knudsen Stormgade 8,1 6960 Hvide Sande
CVR-nr.	21813400
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Thy - Holstebro Vestergade 8 7500 Holstebro

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendommen Vesterhavsgade 8, Thorsminde, 6990 Ulfborg

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -8.300, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 1.727.739, og en egenkapital på kr. 1.066.634.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Thorsminde Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

### 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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre tilgodehavender

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

### 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.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>41.171</b>	<b>73.387</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-35.435	-35.435
Andre driftsomkostninger		-15	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.721</b>	<b>37.952</b>
Finansielle indtægter	1	24	0
Finansielle omkostninger		-14.045	-28.861
<b>Resultat før skat</b>		<b>-8.300</b>	<b>9.091</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8.300</b>	<b>9.091</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-8.300	9.091
		<b>-8.300</b>	<b>9.091</b>

Thorsminde Invest ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	1.588.107	1.618.302
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	43.002	48.244
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.631.109</b>	<b>1.666.546</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.631.109</b>	<b>1.666.546</b>
Tilgodehavende selskabsskat		4.000	12.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.000</b>	<b>12.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>92.630</b>	<b>82.868</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>96.630</b>	<b>94.868</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.727.739</b>	<b>1.761.414</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	945.000	945.000
Overført resultat	5	121.634	129.935
<b>Egenkapital</b>		<b>1.066.634</b>	<b>1.074.935</b>
Gæld til kreditinstitutter		588.212	601.887
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>588.212</b>	<b>601.887</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		15.000	15.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	14.988
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.643	1.354
Deposita		53.250	53.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>72.893</b>	<b>84.592</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>661.105</b>	<b>686.479</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.727.739</b>	<b>1.761.414</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2022	2021	
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	24	0	
	<b>24</b>	<b>0</b>	
<b>2. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	1.754.856	1.733.416	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	21.441	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.754.856</b>	<b>1.754.857</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-136.555	-106.361	
Årets afskrivninger	-30.194	-30.194	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-166.749</b>	<b>-136.555</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.588.107</b>	<b>1.618.302</b>	
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>			
Kostpris primo	58.376	40.481	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	17.895	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>58.376</b>	<b>58.376</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-10.133	-4.891	
Årets afskrivninger	-5.241	-5.241	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-15.374</b>	<b>-10.132</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>43.002</b>	<b>48.244</b>	
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	945.000	945.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>945.000</b>	<b>945.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>5. Overført resultat</b>			
Saldo primo	129.934	120.844	
Årets tilgang	-8.300	9.091	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>121.634</b>	<b>129.935</b>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	588.212	15.000	518.000
	<b>588.212</b>	<b>15.000</b>	<b>518.000</b>

## Noter

2022

2021

### 7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.dkk 616 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.dkk 1.618