Bornhøft Lindemann
REVISION · REGNSKAB · RÅDGIVNING

Thorshøj Ejendomme ApS
C/O E Lange Holding ApS,
Vadestedet 1,1
4700 Næstved

CVR-nr: 40 40 25 35

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/6 2022

_____
Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 87154eWqWP2247957435

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 2

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13

This document has esignatur Agreement-ID: 87154eWqWPz2479574 35

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Thorshøj Ejendomme ApS C/O E Lange Holding ApS, Vadestedet 1,1 4700 Næstved	
	CVR-nr.:	40 40 25 35
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Emilie Lange Jørgensen	
Revisor	Bornhøft & Lindemann Registreret Revisionsanpartsselskab Falkevej 18 8800 Viborg	

This document has esignatur Agreement-ID: 87154eWqWPz2479574 35

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Thorshøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 30/6 2022

Direktion

Emilie Lange Jørgensen

This document has esignatur Agreement-ID: 87154eWqWPz2479574 35

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Thorshøj Ejendomme ApS
Vi har opstillet årsregnskabet for Thorshøj Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 revisorers 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 opstillingen 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.

Viborg, den 30/6 2022

Bornhøft & Lindemann
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 41672625

Heinrich Bornhøft
Registreret revisor
mne18898

This document has esignatur Agreement-ID: 87154eWqWP2247957435

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse og handel med erhvervs- og udlejningsejendomme, samt lignende investeringsobjekter efter ledelsens skøn.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for under omstændighederne tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

This document has esignatur Agreement-ID: 87154eWqWP2247957435

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Thorshøj Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 87154eWqWP2247957435

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat
Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes 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 afskrivning på investeringsejendommene.

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.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

This document has esignatur Agreement-ID: 87154eWqWP2247957435

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

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.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 87154eWqWP2247957435

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-9.686	0
Andre eksterne omkostninger	-23.052	-6.983
BRUTTORESULTAT	**-32.738**	**-6.983**
Andre finansielle omkostninger	-828	0
RESULTAT FØR SKAT	**-33.566**	**-6.983**
Skat af årets resultat	0	-1.536
ÅRETS RESULTAT	**-33.566**	**-8.519**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-33.566	-8.519
DISPONERET I ALT	**-33.566**	**-8.519**

This document has esignatur Agreement-ID: 87154eWqWP2247957435

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

		2021	2020
1	Investeringsejendomme	19.700	19.700
	Materielle anlægsaktiver	**19.700**	**19.700**
	ANLÆGSAKTIVER	**19.700**	**19.700**
	Andre tilgodehavender	1.869	1.869
	Tilgodehavender	**1.869**	**1.869**
	Likvide beholdninger	**36.401**	**1**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**38.270**	**1.870**
	AKTIVER	**57.970**	**21.570**

This document has esignatur Agreement-ID: 87154eWqWPz2479574 35

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	40.000	1
Overført resultat	-42.085	-8.519
EGENKAPITAL	**-2.085**	**-8.518**
Hensættelse til udskudt skat	1.536	1.536
HENSATTE FORPLIGTELSER	**1.536**	**1.536**
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.750	6.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	39.769	9.802
Anden gæld	12.000	12.000
Kortfristede gældsforpligtelser	**58.519**	**28.552**
GÆLDSFORPLIGTELSER	**58.519**	**28.552**
PASSIVER	**57.970**	**21.570**

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

This document has esignatur Agreement-ID: 87154eWqWP2247957435

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	1	1
Kontant kapitaludvidelse	39.999	0
Virksomhedskapital ultimo	**40.000**	**1**
Overført resultat, primo	-8.519	0
Årets resultat	-33.566	-8.519
Overført resultat ultimo	**-42.085**	**-8.519**
EGENKAPITAL	**-2.085**	**-8.518**

This document has esignatur Agreement-ID: 87154eWqWPz2479574 35

NOTER

		Investeringsejendomme
1	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris, primo	19.700
	Kostpris 31. december 2021	19.700
	Materielle anlægsaktiver i alt	**19.700**

Investeringsejendomme består af 2 ejendomme i Østervrå.

Der er ingen indtægter fra ejendommene og det er derfor ikke muligt at beregne dagsværdi ud fra en forrentninsbaseret afkastmodel, derfor er ejendommene indregnet til kostpris. Ejendommene er anskaffet i regnskabsåret.

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for E Lange Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

This document has esignatur Agreement-ID: 87154eWqWPz2479574 35

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Emilie Lange Jørgensen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-283405796350
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 11:36:04
Underskrevet med NemID

NEM ID

Emilie Lange Jørgensen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-283405796350
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 11:36:04
Underskrevet med NemID

NEM ID

Heinrich Christian Siggaard Bornhøft

Som Revisor
RID: 25874894
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 11:40:52
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 87154eWqWP2247957435

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur