



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Thopa Ejendomme A/S

Årupvej 29
8722 Hedensted

CVR-nr. 40 88 19 80

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. marts 2023

Vivi Rohr Palmelund
dirigent

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Thopa Ejendomme A/S.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 23. marts 2023

Direktion

Jens Peter Nielsen Palmelund

Bestyrelse

Vivi Rohr Palmelund
formand

Mille Thomassen Thomsen

Michael Hrouda Thomsen

Jens Peter Nielsen Palmelund

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Thopa Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thopa Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 23. marts 2023

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Claus Møller Hansen
Statautoriseret revisor
MNE-nr. mne43433

Michael Munk Fredslund
Registreret revisor
MNE-nr. mne17509

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thopa Ejendomme A/S Årupvej 29 8722 Hedensted CVR-nr.: 40 88 19 80 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Hjemsted: Hedensted Kommune
Bestyrelse	Vivi Rohr Palmelund, formand Mille Thomassen Thomsen Michael Hrouda Thomsen Jens Peter Nielsen Palmelund
Direktion	Jens Peter Nielsen Palmelund
Revisor	Revisionscentret Aabenraa Godkendt revisionsaktieselskab Haderslevvej 6a 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel med ejendomme, udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 144.574, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 667.842.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thopa Ejendomme A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra erhvervsudlejning, der indregnes løbende i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af El, vand og varme, ejendomsskat og forsikring mv., der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		330.996	364.810
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-50.233</u>	<u>-49.001</u>
Resultat før finansielle poster		280.763	315.809
Finansielle indtægter	1	513	580
Finansielle omkostninger	2	<u>-95.932</u>	<u>-84.922</u>
Resultat før skat		185.344	231.467
Skat af årets resultat		<u>-40.770</u>	<u>-57.296</u>
Årets resultat		<u>144.574</u>	<u>174.171</u>
Overført resultat		<u>144.574</u>	<u>174.171</u>
		<u>144.574</u>	<u>174.171</u>

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.699.388	5.662.535
Materielle anlægsaktiver		<u>5.699.388</u>	<u>5.662.535</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.699.388</u>	<u>5.662.535</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.559	32.248
Andre tilgodehavender		0	40.509
Periodeafgrænsningsposter		26.595	0
Tilgodehavender		<u>55.154</u>	<u>72.757</u>
Likvide beholdninger		<u>57.526</u>	<u>82.062</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>112.680</u>	<u>154.819</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.812.068</u></u>	<u><u>5.817.354</u></u>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		267.842	123.268
Egenkapital		667.842	523.268
Hensættelse til udskudt skat		101.659	67.115
Hensatte forpligtelser i alt		101.659	67.115
Gæld til realkreditinstitutter		1.599.862	1.694.012
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.599.862	1.694.012
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	95.700	95.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.284.225	3.377.657
Skyldigt sambeskatningsbidrag		6.226	4.202
Anden gæld		47.554	47.000
Kortfristede gældsforpligtelser		3.442.705	3.532.959
Gældsforpligtelser i alt		5.042.567	5.226.971
Passiver i alt		5.812.068	5.817.354
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	123.268	523.268
Årets resultat	0	144.574	144.574
Egenkapital 31. december 2022	400.000	267.842	667.842

Noter

	2022	2021		
	kr.	kr.		
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	513	580		
	513	580		
2 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	59.702	38.298		
Andre finansielle omkostninger	36.230	46.624		
	95.932	84.922		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.789.112	1.695.562	95.700	1.238.600
	1.789.112	1.695.562	95.700	1.238.600
4 Eventualforpligtelser				
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet I. P. Nielsen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.				
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 5.699.				

Jens Peter Nielsen Palmelund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Peter Nielsen Palmelund
Direktør
ID: 810a5787-d644-4bf0-9197-187a8ec32009
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 10:53:14
Underskrevet med MitID



Vivi Rohr Palmelund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Vivi Rohr Palmelund
Bestyrelsesformand
ID: 6cc6edbc-c04d-49d7-82b6-ba0b7c5327d5
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 12:12:48
Underskrevet med MitID



Mille Thomassen Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mille Thomassen Thomsen
Bestyrelsesmedlem
ID: cc76ccb3-8e5c-4270-9724-09ca5ed4f58b
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 16:55:42
Underskrevet med MitID



Michael Hrouda Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Hrouda Thomsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 71af1dff-daab-41f2-bdc3-c61d37c93e73
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 12:58:28
Underskrevet med MitID



Jens Peter Nielsen Palmelund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Peter Nielsen Palmelund
Bestyrelsesmedlem
ID: 810a5787-d644-4bf0-9197-187a8ec32009
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 10:59:04
Underskrevet med MitID



Claus Møller Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Claus Møller Hansen
Revisor
ID: 1237983394032
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 21:33:34
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michael Munk-Fredslund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Munk-Fredslund
Revisor
ID: 0140de87-0e78-430a-ac7f-813b85b7dfb1
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 17:26:55
Underskrevet med MitID



Vivi Rohr Palmelund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Vivi Rohr Palmelund
Dirigent
ID: 6cc6edbc-c04d-49d7-82b6-ba0b7c5327d5
Tidspunkt for underskrift: 10-04-2023 kl.: 10:45:35
Underskrevet med MitID



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.