

Thorsvej ApS

Nyhavn 63A, 3., 1051 København K

CVR-nr. 43 22 10 94

Årsrapport for tiden 25/4 2022 - 30/9 2023

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 22/11 2023.

Dirigent
Torben Røslér

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udvikle ejendomme med henblik på udleje og videresalg.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sket ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 25/4 2022 - 30/9 2023 for Thorsvej ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 22. november 2023

Direktion

Torben Røsler

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Thorsvej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thorsvej ApS for tiden 25/4 2022 - 30/9 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 30/9 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for tiden 25/4 2022 - 30/9 2023 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 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

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.

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 væsentlig 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.

Rødovre, den 22. november 2023

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

Ulrik Dahl
registreret revisor
mne35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Regnskabet aflægges i DKK.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 25/4 2022 - 30/9 2023

Note	2022/23	2021/22		
	kr.	kr.		
	Indtægter			
	Bruttofortjeneste	6.892.892	0	
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>	
		6.892.892	0	
	Resultat før finansiering		6.892.892	0
	Finansielle indtægter	63	0	
	Andre finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-964.975	0	
	Finansielle udgifter	<u>-1.965.501</u>	<u>0</u>	
	Resultat før skat		3.962.479	0
2	Beregnete skatter	<u>-872.967</u>	<u>0</u>	
	Årets resultat	<u><u>3.089.512</u></u>	<u><u>0</u></u>	
	Resultatdisponering			
	Overført til næste år	3.089.512	0	
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	
		<u><u>3.089.512</u></u>	<u><u>0</u></u>	

Balance pr. 30/9 2023

Note		30/9 2023	24/4 2022
		kr.	kr.
	AKTIVER		
	Investeringsejendomme	<u>61.567.269</u>	<u>0</u>
3	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>61.567.269</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>61.567.269</u>	<u>0</u>
	Udskudt skatteaktiv	<u>63.869</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>63.869</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>1.155.637</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.219.506</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u><u>62.786.775</u></u>	<u><u>0</u></u>

Balance pr. 30/9 2023

Note	30/9 2023	24/4 2022
	kr.	kr.
PASSIVER		
Selskabskapital	50.000	0
Overført til næste år	3.093.512	0
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>3.143.512</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	38.260.860	0
Deposita	1.169.375	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.464.975	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	<u>936.836</u>	<u>0</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>55.832.046</u>	<u>0</u>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.108.178	0
Leverandører af vare- og tjenesteydelser	421.755	0
Anden gæld	<u>1.281.284</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.811.217</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>59.643.263</u>	<u>0</u>
Passiver i alt	<u><u>62.786.775</u></u>	<u><u>0</u></u>
5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	936.836	0
Udskudt skat, regulering	<u>-63.869</u>	<u>0</u>
	<u>872.967</u>	<u>0</u>
Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>63.869</u>	<u>0</u>
3 Anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum pr. 25/4 2022		<u>0</u>
Tilgang/afgang		<u>61.567.269</u>
Anskaffelsessum pr. 30/9 2023		<u>61.567.269</u>
Opskrivninger pr. 25/4 2022		0
Opskrivninger i året		<u>0</u>
Opskrivninger pr. 30/9 2023		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger pr. 25/4 2022		0
Afskrivninger i året		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger pr. 30/9 2023		<u>0</u>
Bogført værdi pr. 30/9 2023		<u>61.567.269</u>

Ejendommen benyttes til erhverv.

Der er anvendt et afkastkrav på 5,25 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 58.715.605 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -2.851.666 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 64.704.103 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 3.136.832 kr.

4	Langfristet gæld	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	40.369.038	2.108.178	38.260.860	33.022.739
	Deposita	1.169.375	0	1.169.375	1.169.375
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.464.975	0	15.464.975	15.464.975
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	936.836	0	936.836	0
		<u>57.940.224</u>	<u>2.108.178</u>	<u>55.832.046</u>	<u>49.657.089</u>

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og grundejerforening er der givet pant i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 61.567 t.kr.

Andre forhold:

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Røslér Heaven ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

PENNEO

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

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

Torben Røslér

Direktør

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-11-22 13:29:41 UTC



Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: 6916a677-15dc-460f-bcb5-7aa600894dbb

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-11-22 14:07:11 UTC



Torben Røslér

Dirigent

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-11-22 14:25:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: 45TNC-K50IK-OXX6C-OKPSJ-EK55G-SC53K

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 tidsstempelt 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/validator>**