



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET THUESENVÆNGET APS

LANGHUSVEJ 17, 7300 JELLING

ÅRSRAPPORT

10. NOVEMBER 2022 - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. februar 2024

Martin Sørensen

CVR-NR. 43 63 51 66

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 10. november 2022 - 31. december 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Thuesenvænget ApS Langhusvej 17 7300 Jelling
	CVR-nr.: 43 63 51 66
	Stiftet: 10. november 2022
	Kommune: Vejle
	Regnskabsår: 10. november 2022 - 31. december 2023
Direktion	Martin Sørensen Jakob Skøttergaard Hansen Peter Hald Danny Ørts Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. november 2022 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Thuesenvænget 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. november 2022 - 31. december 2023.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2024 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jelling, den 7. februar 2024

Direktion:

Martin Sørensen

Jakob Skøttergaard Hansen

Peter Hald

Danny Ørts Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Thuesenvænget ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Thuesenvænget ApS for regnskabsåret 10. november 2022 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. november 2022 - 31. december 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 revisors 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 revisors 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Vejle, den 7. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36183

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse samt udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året anskaffet to grundstykker i Smidstrup, Fredericia, hvorpå det er ledelsens plan, at der skal opføres rækkehuse. Opførelsen er ikke påbegyndt i året.

Som følge af indeværende års underskud har selskabet tabt sin mere end halvdelen af sin selskabskapital, og selskabet er således omfattet af Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer selskabskapitalen reetableret via overskud eller kapitaltilskud indenfor de kommende år.

Selskabets fortsatte drift er betinget af finansiel støtte fra selskabets kapitalejere. Selskabets kapitalejere har tilkendegivet at støtte selskabet finansielt samt at træde tilbage for selskabets øvrige kreditorer. Som følge heraf er det vurderet passende at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 10. NOVEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2022/23 kr.
BRUTTOTAB		-24.258
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0
DRIFTSRESULTAT		-24.258
Andre finansielle omkostninger.....		0
RESULTAT FØR SKAT		-24.258
Skat af årets resultat.....		0
ÅRETS RESULTAT		-24.258
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-24.258
I ALT		-24.258

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		3.066.358
Materielle anlægsaktiver.....	1	3.066.358
ANLÆGSAKTIVER.....		3.066.358
Likvide beholdninger.....		1.701
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.701
AKTIVER.....		3.068.059

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.
Anpartskapital.....		40.000
Overført resultat.....		-24.258
EGENKAPITAL.....		15.742
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.024.317
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	3.024.317
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		18.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		28.000
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.052.317
PASSIVER.....		3.068.059
Eventualposter mv.	3	
Forudsætninger for fortsat drift	4	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 10. november 2022.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		-24.258	-24.258
Egenkapital 31. december 2023.....	40.000	-24.258	15.742

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Tilgang	3.066.358
Kostpris 31. december 2023.....	3.066.358
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	3.066.358
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....	89.713

Selskabet ejer to grundstykker i Smidstrup, Fredericia. Det er ledelsens plan, at der på grundarealerne skal opføres boligejendomme med henblik på udlejning til privat beboelse. Grundene er anskaffet i 2022/23. Opførelsen af boligejendommene er pr. 31. december 2023 ikke påbegyndt, men forventes opstartet i løbet af 2024. Den indregnede dagsværdi af grundstykkerne svarer til kostprisen heraf.

Langfristede gældsforpligtelser

2

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	3.024.317	0	0
	3.024.317	0	0

Selskabets kapitalejere har overfor selskabets kreditorer afgivet en tilbagetrædelseserklæring vedrørende det til en hver tid værende skyldige beløb til disse. Erklæringen er gældende indtil videre og kan af kapitalejerne tidligst opsiges på selskabets ordinære generalforsamling for regnskabsåret 2024.

Eventualposter mv.

3

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv, der pr. 31. december 2023 udgør 3 tkr., hvilket ikke er indregnet i selskabets balance, da der foreligger usikkerhed om, hvorvidt det vil kunne udnyttes inden for 3-5 år

Forudsætninger for fortsat drift

4

Selskabets fortsatte drift er betinget af finansiel støtte fra selskabets kapitalejere. Selskabets kapitalejere har tilkendegivet at støtte selskabet finansielt samt at træde tilbage for selskabets øvrige kreditorer med sine tilgodehavender. Som følge heraf er det vurderet passende at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Thuesenvænget ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Renter på lån til finansiering af opførelse af investeringsejendomme indregnes i kostprisen for aktiverne.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger, herunder renter på lån til finansiering af opførelse af ejendomme. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, indregnet til kostpris, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.