danrevi
LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
GODKENDTE REVISORER

Thorborg ApS
Sundgårdsvej 20
8700 Horsens

CVR-nr. 26 50 60 18

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/6 2025

Henning Thorborg Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	10
Balance pr. 31. december 2024	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Thorborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25/6 2025

Direktion

Henning Thorborg Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Thorborg ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Thorborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 25/6 2025

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21

Frank Lynge Jensen
Registreret revisor
mne10948

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thorborg ApS Sundgårdsvej 20 8700 Horsens	
	CVR-nr.:	26 50 60 18
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2024
	Hjemsted:	Horsens
Direktion	Henning Thorborg Jensen, direktør	
Revisor	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th. 8700 Horsens	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 654.468, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 9.778.032.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thorborg ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter
Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendommenes driftsomkostninger
Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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
Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Obligationslån er medtaget til restgælden på statustidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**1.213.177**	**932.797**
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		**1.213.177**	**932.797**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-150.218	80.000
Resultat før finansielle poster		**1.062.959**	**1.012.797**
Finansielle indtægter	2	140.586	28.725
Finansielle omkostninger	3	-412.431	-396.822
Resultat før skat		**791.114**	**644.700**
Skat af årets resultat	4	-136.646	-104.433
Årets resultat		**654.468**	**540.267**
Overført resultat		654.468	540.267
		654.468	**540.267**

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	23.395.000	23.300.000
Materielle anlægsaktiver		**23.395.000**	**23.300.000**
Anlægsaktiver i alt		**23.395.000**	**23.300.000**
Andre tilgodehavender		2.636	3.737
Periodeafgrænsningsposter		51.654	48.398
Tilgodehavender		**54.290**	**52.135**
Omsætningsaktiver i alt		**54.290**	**52.135**
Aktiver i alt		**23.449.290**	**23.352.135**

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.653.032	8.998.564
Egenkapital		**9.778.032**	**9.123.564**
Hensættelse til udskudt skat		930.037	1.047.064
Hensatte forpligtelser i alt		**930.037**	**1.047.064**
Banker		690.898	728.974
Gæld til realkreditinstitutter		1.247.570	1.411.301
Deposita		364.716	311.776
Langfristede gældsforpligtelser	6	**2.303.184**	**2.452.051**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	130.000	195.000
Banker		914	1.054.019
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.535	113.208
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.779.467	6.100.241
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.196.287	3.103.187
Skyldigt sambeskatningsbidrag		253.673	123.926
Anden gæld		25.626	25.625
Periodeafgrænsningsposter		10.535	14.250
Kortfristede gældsforpligtelser		**10.438.037**	**10.729.456**
Gældsforpligtelser i alt		**12.741.221**	**13.181.507**
Passiver i alt		**23.449.290**	**23.352.135**
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	8.998.564	9.123.564
Årets resultat	0	654.468	654.468
Egenkapital 31. december 2024	**125.000**	**9.653.032**	**9.778.032**

Noter

		2024	2023
		kr.	kr.
1	**Værdireguleringer af investeringsaktiver**		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-150.218	80.000
	Værdiregulering investeringsejendomme	**-150.218**	**80.000**
		-150.218	**80.000**
2	**Finansielle indtægter**		
	Andre finansielle indtægter	263	28.725
	Kursreguleringer	140.323	0
		140.586	**28.725**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	190.300	223.250
	Andre finansielle omkostninger	222.131	173.572
		412.431	**396.822**
4	**Skat af årets resultat**		
	Årets udskudte skat	-117.027	-19.493
	Sambeskatningsbidrag	253.673	123.926
		136.646	**104.433**

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	17.745.101
Tilgang i årets løb	2.106.661
Afgang i årets løb	-1.606.461
Kostpris 31. december 2024	18.245.301

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Værdireguleringer 1. januar 2024	5.474.681
Årets værdireguleringer	18.557
Tilbageført værdiregulering afhændede ejendomme	-343.539
Værdireguleringer 31. december 2024	5.149.699
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**23.395.000**

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste år forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til den enkelte ejendom bl.a. ud fraudviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype, erfaringer med køb og salg samt belåning.

Ledelsen forventer at kunne opnå et gennemsnitligt afkast på 6,14 %. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Der er tale om ejendomme med udlejning til privat boligformål. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til dagsværdi (100/6,14% =16,29x1.436.157 kr.) = 23.395.000 kr.

Afkastkravene er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres tilbeliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der ersåledes ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf. Beliggenheden på ejendommenvurderes at være middel.

Blandt andet som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhedknyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,69%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,64	6,14	6,64
Dagsværdi	25.469.000	23.395.000	21.633.000

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændring i dagsværdi	2.074.000	0	-1.762.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	788.974	740.898	50.000	450.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.546.301	1.327.570	80.000	875.000
Deposita	311.776	364.716	0	0
	2.647.051	**2.433.184**	**130.000**	**1.325.000**

7 Eventualforpligtelser

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.328, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 4.530.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 1.725.