ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Thorborg ApS

Sundgårdsvej 20

8700 Horsens

CVR-nr. 26 50 60 18

Årsrapport for 2021

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 28/01 2022

Henning Thorborg Jensen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thorborg ApS Sundgårdsvej 20 8700 Horsens	
	CVR-nr.:	26 50 60 18
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2021
	Hjemsted:	Horsens
Direktion	Henning Thorborg Jensen, direktør	
Revisor	Roesgaard Godkendt Revisionspartnerselskab Sønderbrogade 16 8700 Horsens	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 20. januar 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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 20. januar 2022

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35838

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 2.319.217, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 7.919.731.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thorborg ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**613.912**	**321.054**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	1.077.327	1.162.792
Salg af investeringsejendomme		1.572.500	0
Resultat før finansielle poster		**3.263.739**	**1.483.846**
Finansielle indtægter	2	0	3.738
Finansielle omkostninger	3	(341.458)	(259.457)
Resultat før skat		**2.922.281**	**1.228.127**
Skat af årets resultat	4	(603.064)	(274.030)
Årets resultat		**2.319.217**	**954.097**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.319.217	954.097
		2.319.217	**954.097**

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1,5	21.897.641	16.540.000
Materielle anlægsaktiver		**21.897.641**	**16.540.000**
Anlægsaktiver i alt		**21.897.641**	**16.540.000**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		650.000	0
Periodeafgrænsningsposter		48.183	25.914
Tilgodehavender		**698.183**	**25.914**
Likvide beholdninger		**11.448**	**80.391**
Omsætningsaktiver i alt		**709.631**	**106.305**
Aktiver i alt		**22.607.272**	**16.646.305**

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		7.794.731	5.475.518
Egenkapital		**7.919.731**	**5.600.518**
Hensættelse til udskudt skat	6	1.195.484	1.184.506
Hensatte forpligtelser i alt		**1.195.484**	**1.184.506**
Gæld til realkreditinstitutter		2.523.414	2.723.518
Deposita		298.086	259.116
Langfristede gældsforpligtelser	7	**2.821.500**	**2.982.634**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	199.378	197.596
Kreditinstitutter		1.117.154	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.329.953	6.259.937
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.391.691	375.691
Skyldigt sambeskatningsbidrag		592.086	18.216
Anden gæld		25.625	15.625
Periodeafgrænsningsposter		14.670	11.582
Kortfristede gældsforpligtelser		**10.670.557**	**6.878.647**
Gældsforpligtelser i alt		**13.492.057**	**9.861.281**
Passiver i alt		**22.607.272**	**16.646.305**
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	5.475.514	5.600.514
Årets resultat	0	2.319.217	2.319.217
Egenkapital 31. december 2021	**125.000**	**7.794.731**	**7.919.731**

Noter til årsrapporten

		2021
		kr.
1	**Oplysning om dagsværdi**	
	Investeringsejendomme	
	Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	1.077.327
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	21.897.641

		2021	2020
		kr.	kr.
2	**Finansielle indtægter**		
	Kursreguleringer	0	3.738
		0	**3.738**

3	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	251.800	182.200
	Andre finansielle omkostninger	89.658	77.257
		341.458	**259.457**

4	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	592.086	18.216
	Årets udskudte skat	10.978	255.814
		603.064	**274.030**

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	11.155.880
Tilgang i årets løb	5.880.315
Afgang i årets løb	(636.488)
Kostpris 31. december 2021	16.399.707
Værdireguleringer 1. januar 2021	5.384.119
Årets værdireguleringer	1.077.327
Årets tilbageførte værdireguleringer	(963.512)
Værdireguleringer 31. december 2021	5.497.934
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**21.897.641**

Noter til årsrapporten

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 driftsresultater og et afkastkrav. Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste 5 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 de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
erfaringer med køb og salg samt belåning
ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 4,94 %, som er benchmarket med det generelle afkastkrav for boligejendomme i Horsens ifølge Colliers markedspuls for 4. kvartal 2021. 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 en dagsværdi på (100/4,94 % = 20,24 x 1.081 t.kr.) = 21.883 t.kr., dvs. 21.898 t.kr.

Afkastkravene er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf. Beliggenheden på ejendommene vurderes at være middel eller over middel.

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

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,94 %.

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

Ændringer i tomgang	(0,50) %	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Tomgang	4,44	4,94	5,44
Dagsværdi	24.347.000	21.898.000	19.871.000
Ændring i dagsværdi	2.449.000	0	(2.027.000)

		2021	**2020**
		kr.	kr.
6	**Hensættelse til udskudt skat**		
	Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	1.184.506	928.692
	Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	10.978	255.814
	Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	**1.195.484**	**1.184.506**
	Materielle anlægsaktiver	1.195.484	1.184.506
		1.195.484	**1.184.506**

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.921.114	2.722.792	199.378	1.843.045
Deposita	259.116	298.086	0	0
	3.180.230	**3.020.878**	**199.378**	**1.843.045**

8 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.723, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 21.898.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.