

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Thor Ejendomme ApS**

**Tungelund Bakker 7, 8881 Thorsø**

**CVR-nr. 27 97 97 42**

## **Årsrapport**

**1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. november 2024.

---

Svend Aage Laursen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                         | <u>Side</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>         |             |
| Resultatopgørelse                                       | 6           |
| Balance                                                 | 7           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 9           |
| Noter                                                   | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Thor Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2024/25 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsø, den 4. oktober 2024

### **Direktion**

Svend Aage Laursen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i Thor Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thor Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 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.

## **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.

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.

Randers, den 4. oktober 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Jacob Vinther Kvist**

statsautoriseret revisor  
mne31400

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Thor Ejendomme ApS  
Tungelund Bakker 7  
8881 Thorsø

CVR-nr.: 27 97 97 42  
Stiftet: 28. juli 2004  
Hjemsted: Favrskov  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

### Direktion

Svend Aage Laursen

### Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 3  
8960 Randers SØ

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.600 t.kr. mod 1.338 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 319 t.kr. mod 371 t.kr. sidste år.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

| <u>Note</u>                                                | <u>2023/24</u>   | <u>2022/23</u>   |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   | <b>1.599.575</b> | <b>1.338.377</b> |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme                 | -120.000         | -255.000         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     | <b>1.479.575</b> | <b>1.083.377</b> |
| Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed            | 39.494           | 44.611           |
| Andre finansielle indtægter                                | 25.654           | 3.013            |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                          | -1.135.885       | -655.881         |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>408.838</b>   | <b>475.120</b>   |
| Skat af årets resultat                                     | -89.844          | -104.526         |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>318.994</b>   | <b>370.594</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                  |                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 39.494           | 44.611           |
| Overføres til overført resultat                            | 279.500          | 325.983          |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>318.994</b>   | <b>370.594</b>   |

**Balance 30. juni**

| <b>Aktiver</b>           |                                             |                          |                          |
|--------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                             | <u>2024</u>              | <u>2023</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                             |                          |                          |
| 3                        | Investeringsejendomme                       | <u>32.020.000</u>        | <u>32.140.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>32.020.000</u>        | <u>32.140.000</u>        |
| 4                        | Kapitalandel i tilknyttet virksomhed        | <u>479.432</u>           | <u>439.938</u>           |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt             | <u>479.432</u>           | <u>439.938</u>           |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>32.499.432</u></b> | <b><u>32.579.938</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                             |                          |                          |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 23.476                   | 20.325                   |
|                          | Andre tilgodehavender                       | 84.375                   | 161.530                  |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                   | <u>43.550</u>            | <u>17.700</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | <u>151.401</u>           | <u>199.555</u>           |
|                          | Likvide beholdninger                        | <u>363.966</u>           | <u>264.120</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>515.367</u></b>    | <b><u>463.675</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>33.014.799</u></b> | <b><u>33.043.613</u></b> |

**Balance 30. juni**

| <b>Passiver</b>                                            |                   |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                                                       | 2024              | 2023              |
| <b>Egenkapital</b>                                         |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                         | 130.000           | 130.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 130.682           | 91.188            |
| Overført resultat                                          | 8.521.083         | 8.352.135         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>8.781.765</b>  | <b>8.573.323</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                              | 1.331.383         | 1.313.972         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        | <b>1.331.383</b>  | <b>1.313.972</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                   |                   |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter                           | 15.020.212        | 15.146.995        |
| 6 Forudbetalinger og deposita                              | 543.959           | 534.109           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | 15.564.171        | 15.681.104        |
| Kortfristet del af langfristet gæld                        | 217.257           | 300.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 6.760.185         | 6.735.600         |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder          | 41.252            | 165.861           |
| Anden gæld                                                 | 318.786           | 273.753           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 7.337.480         | 7.475.214         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>22.901.651</b> | <b>23.156.318</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>33.014.799</b> | <b>33.043.613</b> |
| <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>             |                   |                   |
| <b>8 Eventualposter</b>                                    |                   |                   |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                          | <b>Virksom-<br/>hedskapital</b> | <b>Reserve for<br/>nettoopskriv-<br/>ning efter<br/>den indre<br/>værdi metode</b> | <b>Overført re-<br/>sultat</b> | <b>I alt</b>     |
|------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2022                 | 130.000                         | 46.577                                                                             | 7.890.925                      | 8.067.502        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                               | 0                                                                                  | 325.983                        | 325.983          |
| Resultatandel                            | 0                               | 44.611                                                                             | 0                              | 44.611           |
| Årets regulering af renteswap            | 0                               | 0                                                                                  | 173.368                        | 173.368          |
| Skat vedrørende regulering af renteswap  | 0                               | 0                                                                                  | -38.141                        | -38.141          |
| Egenkapital 1. juli 2023                 | 130.000                         | 91.188                                                                             | 8.352.135                      | 8.573.323        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                               | 0                                                                                  | 279.500                        | 279.500          |
| Resultatandel                            | 0                               | 39.494                                                                             | 0                              | 39.494           |
| Årets regulering af renteswap            | 0                               | 0                                                                                  | -141.733                       | -141.733         |
| Skat vedrørende regulering af renteswap  | 0                               | 0                                                                                  | 31.181                         | 31.181           |
|                                          | <b>130.000</b>                  | <b>130.682</b>                                                                     | <b>8.521.083</b>               | <b>8.781.765</b> |

## Noter

|                                                    | 2023/24           | 2022/23           |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b> |                   |                   |
| Årets værdiregulering af investeringsejendomme     | -120.000          | -255.000          |
|                                                    | <b>-120.000</b>   | <b>-255.000</b>   |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 261.614           | 191.276           |
| Andre finansielle omkostninger                     | 874.271           | 464.605           |
|                                                    | <b>1.135.885</b>  | <b>655.881</b>    |
|                                                    | 30/6 2024         | 30/6 2023         |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                    |                   |                   |
| Kostpris 1. juli 2023                              | 31.253.380        | 31.253.380        |
| <b>Kostpris 30. juni 2024</b>                      | <b>31.253.380</b> | <b>31.253.380</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. juli 2023              | 886.620           | 1.141.620         |
| Årets regulering til dagsværdi                     | -120.000          | -255.000          |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2024</b>      | <b>766.620</b>    | <b>886.620</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>         | <b>32.020.000</b> | <b>32.140.000</b> |

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme og garager beliggende i Aarhus og Struer.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

## Noter

### 3. Investerings ejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Afkastkravet udgør mellem 4,25 og 6,0 procent.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

|                                                | 30/6 2024         | 30/6 2023         |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b> |                   |                   |
| Kostpris 1. juli 2023                          | 348.750           | 348.750           |
| <b>Kostpris 30. juni 2024</b>                  | <b>348.750</b>    | <b>348.750</b>    |
| Opskrivninger 1. juli 2023                     | 91.188            | 46.577            |
| Årets resultat                                 | 39.494            | 44.611            |
| <b>Opskrivninger 30. juni 2024</b>             | <b>130.682</b>    | <b>91.188</b>     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>     | <b>479.432</b>    | <b>439.938</b>    |
| <b>Tilknyttet virksomhed:</b>                  |                   |                   |
|                                                | <b>Hjemsted</b>   | <b>Ejerandel</b>  |
| I/S Toftevej 6B, 1. TV                         | Favrskov          | 75 %              |
| <b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>       |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt           | 15.237.469        | 15.446.995        |
| Heraf forfalder inden for 1 år                 | -217.257          | -300.000          |
|                                                | <b>15.020.212</b> | <b>15.146.995</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år        | 14.068.769        | 13.900.000        |
| <b>6. Forudbetalinger og deposita</b>          |                   |                   |
| Forudbetalinger og deposita i alt              | 543.959           | 534.109           |
| Heraf forfalder inden for 1 år                 | 0                 | 0                 |
| <b>Forudbetalinger og deposita i alt</b>       | <b>543.959</b>    | <b>534.109</b>    |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år        | 543.959           | 534.109           |

## Noter

---

### 7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.237 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 32.020 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.410 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Endvidere er der hæftelser overfor ejerforeninger på i alt 108 t.kr. Ejerpantebrevene og hæftelser overfor ejerforeninger giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

### 8. **Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Thor Gruppen A/S, CVR-nr. 27520057, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af regnskabet for administrationsselskabet, hvortil vi henviser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Thor Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed i forhold til kostpris.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Thor Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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