



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

THOMAS SØRENSEN EJENDOMME AALBORG APS

GETTRUPVEJ 20, 9500 HOBRO

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. juni 2017

Thomas Sørensen

CVR-NR. 30 70 66 68

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Thomas Sørensen Ejendomme Aalborg ApS Gettrupvej 20 9500 Hobro
	CVR-nr.: 30 70 66 68 Stiftet: 2. juli 2007 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Adelgade 31 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Thomas Sørensen Ejendomme Aalborg 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 9. juni 2017

Direktion:

Thomas Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Thomas Sørensen Ejendomme Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thomas Sørensen Ejendomme Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Aalborg, den 9. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er handel med og investering i ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er værdiansat med baggrund i en afkastbaseret model, hvor der kan være usikkerhed om markedets vurdering af afkastkravet, da antallet af sammenlignelige handler har været begrænset.

I det omfang, de forudsætninger ledelsen har lagt til grund for vurderingen af det fremtidige indtjeningspotentiale ændres, kan det medføre, at værdien af investeringsejendomme ændres i negativ retning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud før skat på 9 tkr.

Ledelsen forventer en positiv drift i det kommende år, og det forventes, at egenkapitalen styrkes via den fremtidige drift.

Ledelsen har tidligere år indskudt et væsentligt beløb for at sikre finansieringen og den planlagte drift. Den fortsatte drift er således afgørende betinget af, at anpartshaver samt øvrige pengekreditorer fortsat vil stille den fornødne kapital til rådighed for selskabet.

Årsrapporten aflægges på baggrund heraf som going concern.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af virksomhedens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		235.983	369.733
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	35.679
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		0	-52.031
DRIFTSRESULTAT		235.983	353.381
Andre finansielle indtægter	2	17.771	0
Andre finansielle omkostninger.....		-242.230	-250.963
RESULTAT FØR SKAT		11.524	102.418
Skat af årets resultat.....	3	-2.536	-9.071
ÅRETS RESULTAT		8.988	93.347
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		8.988	93.347
I ALT		8.988	93.347

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		8.900.000	8.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	8.900.000	8.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.900.000	8.400.000
Tilgodehavender fra lejere.....		2.384	14.030
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.908	0
Tilgodehavender.....		4.292	14.030
Likvider.....		0	1.973
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.292	16.003
AKTIVER.....		8.904.292	8.416.003
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		4.861	-4.127
EGENKAPITAL.....	5	129.861	120.873
Hensættelse til udskudt skat.....		2.536	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.536	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.792.727	5.847.947
Banklån.....		912.695	990.243
Konvertible gældsbreve.....		350.000	350.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	7.055.422	7.188.190
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	109.600	103.300
Gæld til pengeinstitutter.....		278.526	266.045
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		504.427	0
Selskabsskat.....		0	9.071
Anden gæld.....		740.113	728.524
Periodeafgrænsningsposter.....		83.807	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.716.473	1.106.940
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.771.895	8.295.130
PASSIVER.....		8.904.292	8.416.003
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Andre finansielle indtægter			2
Amortisering kursregulering af gæld.....	16.801	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	970	0	
	17.771	0	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	9.071	
Regulering af udskudt skat.....	2.536	0	
	2.536	9.071	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		8.418.100	
Tilgang.....		500.000	
Kostpris 31. december 2016.....		8.918.100	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		-18.100	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		-18.100	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		8.900.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Boligejendommene er beliggende i Hobro og Fårup. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er samlet vurderet i niveauet 500 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav i niveauet 5,25 % - 6,00 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

NOTER

				Note
Egenkapital				5
		Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....		125.000	-4.127	120.873
Forslag til årets resultatdisponering.....			8.988	8.988
Egenkapital 31. december 2016.....		125.000	4.861	129.861
Langfristede gældsforpligtelser				6
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.887.247	5.832.327	39.600	4.873.041
Banklån.....	1.054.243	982.695	70.000	632.000
Konvertible gældsbreve.....	350.000	350.000	0	350.000
	7.291.490	7.165.022	109.600	5.855.041
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.832 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger for 5.844 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 8.900 tkr.				
Der er herudover noteret ejerpantebreve på i alt 1.575 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.				
Usikkerhed ved going concern				8
Selskabet har i året realiseret et overskud før skat på 9 tkr.				
Ledelsen forventer en positiv drift i det kommende år, og det forventes, at egenkapitalen styrkes via den fremtidige drift.				
Ledelsen har tidligere år indskudt et væsentligt beløb for at sikre finansieringen og den planlagte drift. Den fortsatte drift er således afgørende betinget af, at anpartshaver samt øvrige pengekreditorer fortsat vil stille den fornødne kapital til rådighed for selskabet.				
Årsrapporten aflægges på baggrund heraf som going concern.				
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling				9
Selskabets ejendomme er værdiansat med baggrund i en afkastbaseret model, hvor der kan være usikkerhed om markedets vurdering af afkastkravet, da antallet af sammenlignelige handler har været begrænset.				
I det omfang, de forudsætninger ledelsen har lagt til grund for vurderingen af det fremtidige indtjeningspotentiale ændres, kan det medføre, at værdien af investeringsejendomme ændres i negativ retning.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Thomas Sørensen Ejendomme Aalborg ApS for 2016 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 samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 155 tkr. og efter skat med 121 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 155 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, salgsomkostninger og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 kunne realiseres, 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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.