



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**  
**C/O THOMAS SØRENSEN, GETTRUPVEJ 20, 9500 HOBRO**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. juni 2019

---

Thomas Sørensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 7. juni 2019

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 2018 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 7. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41302

## 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 57 tkr.

Ledelsen forventer ligeledes 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	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>315.262</b>	<b>403.838</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	33.629	17.098
Andre finansielle omkostninger.....		-292.228	-262.978
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>56.663</b>	<b>157.958</b>
Skat af årets resultat.....	2	4.810	-35.161
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>61.473</b>	<b>122.797</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		61.473	122.797
<b>I ALT</b> .....		<b>61.473</b>	<b>122.797</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		8.900.000	8.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>8.900.000</b>	<b>8.900.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.900.000</b>	<b>8.900.000</b>
Tilgodehavender fra lejere.....		9.609	17.116
Andre tilgodehavender.....		1.282	2.130
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>10.891</b>	<b>19.246</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>10.891</b>	<b>19.246</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.910.891</b>	<b>8.919.246</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		189.131	127.658
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>314.131</b>	<b>252.658</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		15.199	20.009
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>15.199</b>	<b>20.009</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.643.250	5.752.787
Banklån.....		634.322	824.015
Konvertible gældsbreve.....		350.000	350.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>6.627.572</b>	<b>6.926.802</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	257.201	102.600
Gæld til pengeinstitutter.....		269.603	272.748
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		7.718	16.756
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		398.603	374.009
Selskabsskat.....		17.688	17.688
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		868.476	812.782
Anden gæld.....		134.700	123.194
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.953.989</b>	<b>1.719.777</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.581.561</b>	<b>8.646.579</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.910.891</b>	<b>8.919.246</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		
<b>Usikkerhed ved going concern</b>	<b>7</b>		
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	<b>8</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>9</b>		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	33.629	16.801	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	297	
	<b>33.629</b>	<b>17.098</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	17.688	2
Regulering af udskudt skat.....	-4.810	17.473	
	<b>-4.810</b>	<b>35.161</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2018.....		8.918.100	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>8.918.100</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		-18.100	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>-18.100</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>8.900.000</b>	
<i>Dagsværdi for investeringsejendomme</i>			
Boligejendommene er beliggende i Hobro og Fårup. Ejendommenes 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 475 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav i niveauet 5,25 % - 5,75 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.			
<b>Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	127.658	252.658
Forslag til resultatdisponering.....		61.473	61.473
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>125.000</b>	<b>189.131</b>	<b>314.131</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	5.853.451	210.201	4.817.000	5.776.387	23.600	
Banklån.....	681.322	47.000	445.000	903.015	79.000	
Konvertible gældsbreve.....	350.000	0	0	350.000	0	
	<b>6.884.773</b>	<b>257.201</b>	<b>5.262.000</b>	<b>7.029.402</b>	<b>102.600</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>6</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.872 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger for 6.082 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.900 tkr.</p> <p>Der er herudover noteret ejerpantebreve på i alt 1.575 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.</p>						
 <b>Usikkerhed ved going concern</b>						<b>7</b>
<p>Selskabet har i året realiseret et overskud før skat på 57 tkr.</p> <p>Ledelsen forventer ligeledes en positiv drift i det kommende år, og det forventes, at egenkapitalen styrkes via den fremtidige drift.</p> <p>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.</p> <p>Årsrapporten aflægges på baggrund heraf som going concern.</p>						
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>						<b>8</b>
<p>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.</p> <p>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.</p>						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>9</b>
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)</p>						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Thomas Sørensen Ejendomme Aalborg ApS for 2018 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.

## 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, salgskomkostninger og administration mv.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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 vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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 acontoskatte.

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 lånoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.