



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, GETTRUPVEJ 20, 9500 HOBRO

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. juni 2024

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Thomas Sørensen Ejendomme Aalborg ApS c/o Thomas Sørensen, Gettrupvej 20 Gettrupvej 20 9500 Hobro
	CVR-nr.: 30 70 66 68 Stiftet: 2. juli 2007 Kommune: 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 10. juni 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 10. juni 2024

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 underskud på -796 tkr., som følge negativ regulering af investeringsejendomme og tab på debitorer.

Ledelsen forventer positiv drift i 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 utilfredsstillende.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		284.073	291.582
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-780.000	0
Andre finansielle indtægter.....		774	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-348.486	-233.231
RESULTAT FØR SKAT		-843.639	58.351
Skat af årets resultat.....	1	47.156	-14.119
ÅRETS RESULTAT		-796.483	44.232
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-796.483	44.232
I ALT		-796.483	44.232

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		8.120.000	8.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	8.120.000	8.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.120.000	8.900.000
Tilgodehavender fra lejere.....		24.682	100.251
Tilgodehavende selskabsskat.....		18.000	4.366
Tilgodehavender.....		42.682	104.617
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		42.682	104.617
AKTIVER.....		8.162.682	9.004.617
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-96.850	699.633
EGENKAPITAL.....		28.150	824.633
Hensættelser til udskudt skat.....		0	47.156
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	47.156
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.684.604	4.847.177
Banklån.....		398.477	436.149
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	5.083.081	5.283.326
Gæld til realkreditinstitutter.....		166.352	163.083
Gæld til pengeinstitutter.....		387.532	381.234
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		6.692	664
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		808.093	687.897
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		1.446.286	1.399.236
Anden gæld.....		236.496	217.388
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.051.451	2.849.502
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.134.532	8.132.828
PASSIVER.....		8.162.682	9.004.617
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	6		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	699.633	824.633
Forslag til resultatdisponering.....		-796.483	-796.483
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	-96.850	28.150

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	7.634	
Regulering af udskudt skat.....	-47.156	6.485	
	-47.156	14.119	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2023.....	8.918.100	
Kostpris 31. december 2023.....	8.918.100	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	-18.100	
Årets værdireguleringer.....	-780.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	-798.100	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	8.120.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

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 466 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav i niveauet 5,75 % - 6,25 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Møllebakken	Storegade og Lillegade	Stoldal
Dagsværdi 31. december 2023.....	1.450.000	4.470.000	2.200.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-110.000	-310.000	-360.000

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.850.956	166.352	4.017.737	5.010.260	
Banklån.....	443.816	45.339	216.000	489.156	
	5.294.772	211.691	4.233.737	5.499.416	

Eventualposter mv.

Selskabet har udskudte skatteaktiver for 138 tkr.

4

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.851 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger for nom. 6.082 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.120 tkr.

Der er herudover noteret ejerpantebreve på i alt 1.575 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

Oplysninger om usikkerhed ved going concern

6

Ledelsen forventer positiv drift i 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.

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

7

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.

2023

2022

Medarbejderforhold

8

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Thomas Sørensen Ejendomme Aalborg ApS for 2023 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

Nettoomsætning

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.

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 af resultat

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 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 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.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 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.