

**Ejendomsselskabet Thorsgården
ApS**

**Holmbladsgade 97
2300 København S**

CVR-nr. 31 34 83 07

**Årsrapport for 2015
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31/05 2016

Jie Qing Liu
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Thorsgården ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

København, den 31. maj 2016

Direktion

Jie Qing Liu
direktør

Bestyrelse

Jie Qing Liu

Lasse Frøding

Yuzhen Lim

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Thorsgården ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Thorsgården ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Næstved, den 31. maj 2016

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54

Christian Bjørk Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Thorsgården ApS
Holmbladsgade 97
2300 København S

CVR-nr.: 31 34 83 07
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. april 2008
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemsted: København

Bestyrelse

Jie Qing Liu
Lasse Frøding
Yuzhen Lim

Direktion

Jie Qing Liu, direktør

Revisor

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vestre Kaj 16
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle og drive ejendomme i Danmark og i udlandet. Herudover har der i løbet af 2015 været drevet restaurationsvirksomhed, denne virksomhed er dog afviklet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 325.908, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 195.876.

Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

I forbindelse med afstemning af primobalancen er der konstateret fejl i en række regnskabsposter. Ledelsen har vurderet at disse fejl er væsentlige for regnskabet og har i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser foretaget korrektion direkte på egenkapitalen.

Den samlede effekt af de foretagne korrektion medfører at resultat for 2014 er negativt påvirket med 55 tkr., mens egenkapitalen er reduceret med 1.969 tkr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets ejendom forventes udlejet i løbet af 2016, hvilket tillige forventes at medføre, at egenkapitalen reetableres gennem egen drift i de kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Thorsgården ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i danske kroner.

Korrektion som følge af fejl i primobalancen

I forbindelse med afstemning af primobalancen er der konstateret fejl i en række regnskabsposter. Ledelsen har vurderet at disse fejl er væsentlige for regnskabet og har i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser foretaget korrektion direkte på egenkapitalen. Udover enkelte reklassifikationer er følgende fejl korrigeret:

Selskabets filial i udlandet, har været behandlet som en særskilt dattervirksomhed og er således omklassificeret. Fejl i indregnede poster i 2014, har medført en negativ resultatpåvirkning med 18 tkr. Herudover er skatteeffekt på 31 tkr. tilbageført. Resultat efter skat er med dette forhold påvirket negativt med 49 tkr. I balancen forøges andre anlæg, driftsmateriel og inventar med 24 tkr. og andre tilgodehavender med 8 tkr., udskudt skatteaktiv negativt med 31 tkr., anden gæld forøges med 12 tkr. og gæld til selskabsdeltager forøges med 471 tkr. Den samlede egenkapital påvirkes negativt som følge af disse ændringer med 218 tkr.

Selskabets ejendom har historisk set være indregnet til kostpris, men blev i 2014 værdireguleret til offentlig ejendomsvurdering. Værdireguleringen er tilbageført og der er beregnet afskrivninger på ejendommen. Ændringen medfører at værdi af bygninger falder fra 2.291 tkr. til 540 tkr. i 2014. Tilsvarende ændres egenkapitalen negativt med 1.751 tkr. som følge af dette forhold.

Den anvendte regnskabspraksis, som beskrives i det følgende, er i øvrigt 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt lønafhængige poster..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttotab		-206.777	-138.710
Personaleomkostninger	1	<u>-99.823</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		-306.600	-138.710
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-31.641</u>	<u>-11.751</u>
Resultat før finansielle poster		-338.241	-150.461
Finansielle indtægter		14	3
Finansielle omkostninger	2	<u>-51.638</u>	<u>-341</u>
Resultat før skat		-389.865	-150.799
Skat af årets resultat	3	<u>63.957</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u><u>-325.908</u></u>	<u><u>-150.799</u></u>
Overført resultat		<u>-325.908</u>	<u>-150.799</u>
		<u><u>-325.908</u></u>	<u><u>-150.799</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		534.721	540.177
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>18.189</u>	<u>23.626</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>552.910</u>	<u>563.803</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	<u>134.627</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>134.627</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>687.537</u>	<u>563.803</u>
Andre tilgodehavender		15.405	8.102
Udskudt skatteaktiv		<u>116.214</u>	<u>52.257</u>
Tilgodehavender		<u>131.619</u>	<u>60.359</u>
Likvide beholdninger		<u>4.992</u>	<u>6.516</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>136.611</u>	<u>66.875</u>
Aktiver i alt		<u>824.148</u>	<u>630.678</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-320.876	22.252
Egenkapital	6	<u>-195.876</u>	<u>147.252</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		901.274	471.358
Anden gæld		118.750	12.068
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.020.024</u>	<u>483.426</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.020.024</u>	<u>483.426</u>
Passiver i alt		<u>824.148</u>	<u>630.678</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	91.703	0
Andre omkostninger til social sikring	4.858	0
Andre personaleomkostninger	<u>3.262</u>	<u>0</u>
	<u>99.823</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	44.400	0
Andre finansielle omkostninger	<u>7.238</u>	<u>341</u>
	<u>51.638</u>	<u>341</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-63.957</u>	<u>0</u>
	<u>-63.957</u>	<u>0</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>545.633</u>	<u>31.182</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>545.633</u>	<u>31.182</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	5.456	6.756
Årets afskrivninger	<u>5.456</u>	<u>6.237</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>10.912</u>	<u>12.993</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>534.721</u>	<u>18.189</u>

Noter til årsrapporten

5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris 1. januar 2015	0
Tilgang i årets løb	134.627
Kostpris 31. december 2015	134.627
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	134.627

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	22.252	147.252
Valutakursregulering	0	-17.220	-17.220
Årets resultat	0	-325.908	-325.908
Egenkapital 31. december 2015	125.000	-320.876	-195.876