

THORSØ NORD ApS

Rønne Alle 6
3210 Vejby

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/05/2019

Søren Jacobsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden THORSØ NORD ApS
Rønne Alle 6
3210 Vejby

CVR-nr: 31878284
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af beboelsesejendomme.

....

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I forhold til tidligere år er resultat steget med 4 tkr. Der er opnået et driftresultat på tkr. 153 t kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

.....

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

.....

Fravalg af revision:

Ledelsen fravælger revision for næste regnskabsår 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er ikke ændret i forhold til foregående periode.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thorsø Nord ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 regnskabspost nedenfor.

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 ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabsloven § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst. Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af varer og ydelser, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift, bil og minigraver.

Af-og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning af 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af-og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Restværdi

Bygninger, der afskrives ikke på bolig udlejningsejendomme.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0%

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatte mæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For oblogationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt, er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning	1	229.914	250.787
Bruttoresultat		229.914	250.787
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			0
Resultat af ordinær primær drift		229.914	250.787
Øvrige finansielle omkostninger	2	-76.932	-101.758
Ordinært resultat før skat		152.982	149.029
Skat af årets resultat			-32.786
Årets resultat		152.982	116.243
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		152.982	116.243
I alt		152.982	116.243

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		10.351.420	10.293.698
Materielle anlægsaktiver i alt	3	10.351.420	10.293.698
Anlægsaktiver i alt		10.351.420	10.293.698
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	8.862
Andre tilgodehavender	4	200	
Tilgodehavender i alt	5	200	8.862
Likvide beholdninger	6	9.287	10.513
Omsætningsaktiver i alt		9.487	19.375
Aktiver i alt		10.360.907	10.313.073

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.	7	150.000	150.000
Overført resultat		-608.884	-734.195
Egenkapital i alt		-458.884	-584.195
Gæld til realkreditinstitutter		4.389.175	4.489.076
Skyldig selskabsskat			32.786
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	4.389.175	4.521.862
Gæld til realkreditinstitutter		152.000	174.890
Gæld til banker		0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		53.472	27.381
Skyldig selskabsskat		100.009	39.552
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	9	6.125.135	6.133.583
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10	6.430.616	6.375.406
Gældsforpligtelser i alt		10.819.791	10.897.268
Passiver i alt		10.360.907	10.313.073

Noter

1. Nettoomsætning

	2017 kr.
1a. Bruttoresultat	
Nettoomsætning, specifikation 1b	495153
Direkte omkostninger, specifikation 1c	-245262
Dækningsbedrag	249890
Andre eksterne omkostninger, specifikation Administration omkostninger, specifikation 1e	0 -19.974
Bruttoresultat	229.914

1b. Nettoomsætning

Lejeindtægter Rønne alle 6, Vejby	247835
Lejeindtægter Østvej 4 b-e	245000
Reguleringer vand, varme mv.	-2317
	495.153

1c. Direkte omkostninger

Drift Rønne Alle 6, Vejby.	- 76289
Drift Østvej 4 a. Græsted	-21764
Drift Østvej 4 b-e, Græsted	-132428
Øvrige vedligehold vedr. udlejning.	-14780
Direkte omkostninger	245.262

1e. Administrations omkostninger

	2017
Kontorartikler	- 120
Edb- omkostninger	-10.878
Mindre anskaffelser	- 886
Internet forbindelse	-1.653
Porto	0
Revisor	
Lokaler. el, vand	-2.978
Minigraver	- 3.095
	-19.974

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017
	kr.
Bank renter og gebyr	533
Gebyrer mv.	136
Renter, kreditorer	0
Prioritetslån renter og bidrag	75322
	0
Sum	
76.932	

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre Anlæg mv.
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	10.803.730	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	-0	0	0
Kostpris ultimo	10.803.730	0	0
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	-510.032	0	0
Årets afskrivning	-0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-510.032	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo + låne omk. saldo	10.351.420	0	0

4. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende hos lejer 200 kr.

5. Tilgodehavender i alt

2017

Leje vedr. Østvej 4, Græsted.
kr. 200

6. Likvide beholdninger

Indestående Nykredit bank. 8117 2999719. 2018

9287 kr.

7. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 150 aktier a 1.000 kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 31.12.18	150.000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
Aktie-/anpartskapital ultimo	150.000

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.541.175	152.000	4.389.175	3.751.004
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	4.541.175	152.000	4.389.175	3.751.004

Låneomkostninger udgør ultimo 2017

57.722

9. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

2018

Skyldig termin	31360
Forudbetalt husleje	8.050
Øvrige kreditorer	50.439
Lejer depositums	62.310
Anpartshaver tilgode Søren Jacobsen	5.972.975
	6.125.135 kr.

10. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

2018

Gæld thorsø Ejendomme ApS	kr. 18.406
Gæld til Alfa Bjælkehuse ApS	kr. 35.064
Kortfristet realkredit afdrag 2018	- 152.000
Skyldig selskabsskat	- 100.009
Øvrig skyldig beløb, se anden note	- 6.128134
	kr. 6.433.615

11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

2018

Gennemsnitligt antal ansatte 0