

THORSØ NORD ApS

Rønne Alle 6
3210 Vejby

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

06/07/2016

Mette Rasmussen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

THORSØ NORD ApS

Rønne Alle 6

3210 Vejby

Telefonnummer: 30227711

e-mailadresse: sorensylvest@gmail.com

CVR-nr: 31878284

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse

Nykredit bank A/S

Kalvebod Brygge 1 - 3

1780 København V

Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31 december 2015 for Thorsø Nord ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Revision er fravalgt for det kommende regnskabsår.

Søren Christen Sylvest Jacobsen

Vejby, den 06/07/2016

Direktion

Søren Christen Sylvest Jacobsen
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Fravalg af revision for detkommen de regnskabsår.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af beboelsesejendomme samt ejendomsservice.

....

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I forhold til tidligere år er netto omsætningen faldet med tkr. 8. Der er opnået et driftresultat på tkr. 230. Der er i året solgt driftmidler og derved opnået ekstraordinært indtægt på tkr. 75.

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.

.....

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thorsø Nord ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, idet der ikke fremover foretages regnskabsmæssige afskrivninger på beboelses ejendomme.

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 indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1	266.608	256.819
Bruttoresultat		266.608	256.819
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-18.527	-120.136
Resultat af ordinær primær drift		248.081	136.683
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	3	0	1.545
Andre finansielle indtægter		0	300
Øvrige finansielle omkostninger	4	-92.108	-336.975
Ordinært resultat før skat		155.973	-198.447
Ekstraordinære indtægter	5	75.000	0
Ekstraordinært resultat før skat		230.973	-198.447
Skat af årets resultat	6	-18.430	0
Årets resultat		212.543	-198.447
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		212.543	-198.447
I alt		212.543	-198.447

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		10.293.698	10.293.698
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			18.527
Materielle anlægsaktiver i alt	7	10.293.698	10.312.225
Anlægsaktiver i alt		10.293.698	10.312.225
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.745	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		108.302	12.061
Tilgodehavender i alt	8	113.047	12.061
Likvide beholdninger	9	11.950	5.720
Omsætningsaktiver i alt		124.997	17.781
Aktiver i alt		10.418.695	10.330.006

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	10	150.000	150.000
Overført resultat		-925.327	-1.137.870
Egenkapital i alt	11	-775.327	-987.870
Gæld til realkreditinstitutter		4.874.101	4.979.764
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12	4.874.101	4.979.764
Gæld til realkreditinstitutter		16.353	16.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.299	22.622
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	14.047
Skyldig selskabsskat		18.430	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	13	6.234.839	6.285.339
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14	6.319.921	6.338.112
Gældsforpligtelser i alt		11.194.022	11.317.876
Passiver i alt		10.418.695	10.330.006

Noter

1. Nettoomsætning

	2015 kr.	2014 kr.
1a. Bruttoresultat		
Nettoomsætning, specifikation 1b	493.888	501.937
Direkte omkostninger, specifikation 1c	209.874	-230.890
Dækningsbedrag	284.013	270.840
Andre eksterne omkostninger, specifikation 1d	17.605	14028
Bruttoresultat	266.608	256.819

1b. Nettoomsætning

Salg af varer og ydelser	15.375	
28.197		
Lejeindtægter Rønne alle 6, Vejby	252.893	252.705
Lejeindtægter Østvej 4 b-e	235.640	232.740
Reguleringer vand, varme mv.	-10.020	- 11.905
	493.888	501.737

1c. Direkte omkostninger

Drift Rønne Alle 6, Vejby.	108.929	102.297
Drift Østvej 4 a. Græsted	19.370	33.422
Drift Østvej 4 b-e, Græsted	77.582	91.239
Øvrige vedligehold vedr. udlejning.	3.993	3.932
Direkte omkostninger	209.874	230.890

1d. Andre eksterne omkostninger

Salgs og rejse omkostninger	252	1.204
Minigraver omk.	2.959	6.171
Leje af grund Østvej 4f, Græsted	9.800	0
Andre eksterne omkostninger	13.011	7.375

Administrations omkostninger

	2015	2014
Kontorartikler	70	145
Edb- omkostninger	2.416	4.253
Mindre anskaffelser	0	187
Internet forbindelse og tlf.	1506	1.708
Porto	401	360
	4.393	14.028

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015	2014
	kr.	kr.
Bygninger	0	99.831
Produktionsanlæg og maskiner	18.528	20.305
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	18.528	120.136

3. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Indtægter af andre kapital andele:	2015	2014
Renteindtægter debitorer	0	940
Rykkergebyr debitorer	0	605
Sum	0	1.545

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Bank	73	95
Gebyrer mv.	1.127	1.033
Renter, kreditorer	0	313
Prioritetslån	89.841	90.790
Renter Mellelægning Søren Christen Sylvest Jacobsen	0	237.544
Renter mellemægning, Thorsø ejendomme	0	4.700
Gebyr kreditorer	0	1.200
Gebyr realkredit	1.066	1.300
Sum	90.107	336.975

5. Ekstraordinære indtægter

Salg af minigrave maskine 75.000 kr.

6. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	18430	0
Ændring af udskudt skat	xxx.xxx	xxxxx
Regulering vedrørende tidligere år	xxx.xxx	xxxxx
	xxx.xxx	xxxxx

7. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Driftmidler og inventar kr.	Varebil og maskiner kr.
Kostpris primo	10803730	0	150000
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	-75000
Kostpris ultimo	10803730	0	75000
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	-510032	0	-131473
Årets afskrivning	0	0	-18527
Tilbageførsel ved afgang	0	0	75000
Af- og nedskrivning ultimo	510032	0	-75000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10293698	0	0

8. Tilgodehavender i alt

	2015	2014 kr.
Tilgodehavende hos lejer Østvej 4, Græsted 4745		0
Tilgodehavende Alfa bjælkehuse ApS	58313	12061
Tilgodehavende Thorsø Ejendomme ApS	49989	0
Sum	113047	12061

9. Likvide beholdninger

2015	2014 kr.
Nykredit konto 8117 2999719. Hillerød. indestående 11.950	5.720

10. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 150 aktier a 1000 kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital dd.mm.åå.	150000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
Aktie-/anpartskapital ultimo	150000

11. Egenkapital i alt

	Selskabs- kapital. kr.	Overført overskud. kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	-1137870	-987870
Årets resultat	-	212543	212543
Egenkapital ultimo	150.000	-925327	-775327

12. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2015 kr.	2014 kr.
Efter 5 år	4.371.698	4.464.622
mellem 1 og 5 år	410.348	416.712
Langfristet del	4.782.046	4.881.334
Inden for 1 år	92.055	98.430
	4.874.101	4.979.764

Gæld til realkreditinstitutter

RD - Rønne Alle 6	2.764.000	2.764.000
RD - Østvej 4 A	991.079	1.050.917
DLR - Østvej 4 B-E	1.119.022	1.164.847
	4.874.101	4.979.764

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.979.764 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2014 udgør kr.10.293.698

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

	2015 kr.	2014 kr.
Mellemregning med anpartshaver, Søren Jacobsen	6.119.090	6.169.590
Lejer indbetalt depositum	65.310	65.310
Skyldig moms	50.439	50.439
ialt	6.234.839	6.285.339

14. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

	2015 kr.	2014 kr.
Skyldig ejendomsskat	0	22.622
Anden gældsforpligtelse	6.234.839	6.307.961
Ikke betalt regning BRF	16.354	16.104
skyldig beløb øvrige kreditorer	50.298	0
Mellemregning Thorsø ejendomme ApS		
Skyldig selskabsskat	0 18.430	14.047
I alt	6.319.921	6.360.734

15. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser**Opgørelse af skattepligtig indkomst for 2015**

	Spec.	2015 Kr.
Resultat før skat ifølge resultatopgørelsen		
230.973		
Midlertidige forskelle:		
Rentehenstand reduceret Søren Jacobsen, ultimo		-143.044
Skattepligtig indkomst før fradrag af underskud fra tidligere år		87.929
Skattemæssigt underskud fra tidligere indkomståret	1	-4.156
	-	
Skattemæssig overerskud for indkomståret 2015		83.773

1.

Opgørelse af skattemæssig underskud til fremførelse

Udnyttet skattemæssigt underskud fra tidligere år	4.156
Heraf anvendes	4.156
Skattemæssig underskud til fremføring	0

2

Specifikation til opgørelse af skattepligtig indkomst.

Afskrivning på bygninger og installationer
Rønne alle 6

	Anskaf Sum	Ej afskr. berettiget	Afskr. grundlag	Rest til afskriv.
Grund 15/12 2008	709.937	709.937	0	0
Bygning 15/12 2008	4.824.463	4.824.463	0	0
Installationer 2011	1.985	0	1.985	1.985
	5.536.385	5.536.385	1.985	1.985
Østvej 4 b-e				
Grund 6/7 2009	310.176	310.176	0	0
Bygninger 6/7 2009	1.424.824	1.424.824	0	0
Installationer	4.945	0	4.945	4.945
	1.739.945	1.735.000	4.945	4.945
Østvej 4a				
Grund 1/1 2011	715.659	715.659	0	0
Bygninger 1/1 2011	2.811.741	2.811.741	0	0
	3.527.400	3.527.400	0	0
I alt	10.803.730	10.796.800	6.930.	6.930

Andre specifikationer

	Regnsk. værdi	Skattemæs. værdi	2015 Forskel	2014 Forskel
Udskudt skat				
Grunde og bygninger	10.293.698	10.803.730	-510.032	-510032
Rentehenstand Søren Jacobsen	0	-143044	143044	-115000
Skattemæssig underskud fremført			0	-4.156
Grundlag for beregning af udskudt skat			-366988	-629.188

Udskudt skat aktiveres med 25% ved negativt grundlag
før nedskrivningen

	91.747	157.297
Nedskrivning til vurderet værdi	-91.747	-157.297
Udskudt skat aktiveres med 25% ved negativ grundlag	0	0