

THORSØ NORD ApS

Rønne Alle 6
3210 Vejby

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

23/06/2017

Søren Jacobsen
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: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 23/06/2017

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.11. Der er opnået et driftresultat på tkr. 96.

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 2016 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	1	202.062	266.608
Bruttoresultat		202.062	266.608
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	0	-18.527
Resultat af ordinær primær drift		202.062	248.081
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	0
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	3	-106.051	-92.108
Ordinært resultat før skat		96.011	155.973
Skat af årets resultat	4	-21.122	-18.430
Årets resultat		74.889	137.543
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		74.889	212.543
I alt		74.889	212.543

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		10.293.698	10.293.698
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	5	10.293.698	10.293.698
Anlægsaktiver i alt		10.293.698	10.293.698
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.745	4.745
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.184	108.302
Tilgodehavender i alt	6	16.929	113.047
Likvide beholdninger	7	30.878	11.950
Omsætningsaktiver i alt		47.807	17.781
Aktiver i alt		10.341.505	10.418.695

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	8	150.000	150.000
Overført resultat		-850.438	-925.327
Egenkapital i alt		-700.438	-775.327
Gæld til realkreditinstitutter		4.680.556	4.874.101
Skyldig selskabsskat		21.122	
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	4.701.678	4.874.101
Gæld til realkreditinstitutter		115.171	16.353
Gæld til banker		0	
Leverandører af varer og tjenesteydelser			50.299
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		27.492	0
Skyldig selskabsskat		18.430	18.430
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	10	6.179.172	6.234.839
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11	6.340.265	6.319.921
Gældsforpligtelser i alt		11.041.943	11.194.022
Passiver i alt		10.341.505	10.418.695

Noter

1. Nettoomsætning

	2016 kr.	2015 kr.
1a. Bruttoresultat		
Nettoomsætning, specifikation 1b	482.102	493.888
Direkte omkostninger, specifikation 1c	-259.740	- 209.874
Dækningsbedrag	222.362	284.013
Andre eksterne omkostninger, specifikation 1d	-13.668	-13.011
Administration omkostninger, specifikation 1e	- 6.632	- 4.393
Bruttoresultat	202.062	266.608

1b. Nettoomsætning

Salg af varer og ydelser	0	15.375
Lejeindtægter Rønne alle 6, Vejby	251.422	252.893
Lejeindtægter Østvej 4 b-e	236.880	235.640
Reguleringer vand, varme mv.	11.905	-10.020
Lejer gebyr	6.200	0
	482.102	493.888

1c. Direkte omkostninger

Drift Rønne Alle 6, Vejby.	- 122.350	-108.929
Drift Østvej 4 a. Græsted	-24.117	-19.370
Drift Østvej 4 b-e, Græsted	-102.416	- 77.582
Øvrige vedligehold vedr. udlejning.	-10957	- 3.993
Direkte omkostninger	259.740	209.874

1d. Andre eksterne omkostninger

Salgs og rejse omkostninger	-605	- 252
Rejseudgifter	0	
Gaver blomster	-162	-1.842
Leje af Havegrund Østvej 4f, Græsted	-9.800	-9.800
Minigraver omk.	-3.101	0
	-13.668	-13.011

1e. Administrations omkostninger

	2016	2015
Kontorartikler	- 76	-70
Edb- omkostninger	-438	-2.416
Mindre anskaffelser	- 117	0
Internet forbindelse	- 1.105	-1.506
Porto	-27	-401
Revisor	-2.385	
Lokaler. el, vand	-2.483	
	-6.632	-4.393

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015	62015
	kr.	kr.
Bygninger	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	0	18.528
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	18.528
	0	18.528

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2015
	kr.	kr.
Bank	11	73
Gebyrer mv.	6.725	1.127
Renter, kreditorer	7.941	0
Prioritetslån	91.374	89.841
		1.066
Gebyr realkredit		1.066
Sum		
106.051		90.107

4. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	21.122	18.430
Ændring af udskudt skat	xxx.xxx	xxxxx
Regulering vedrørende tidligere år	xxx.xxx	xxxxx
	xxx.xxx	xxxxx

5. Materielle anlægsaktiver i alt

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

6. Tilgodehavender i alt

	2016	2015
		kr.
Tilgodehavende hos lejer Østvej 4, Græsted 4745		4745
Tilgodehavende Alfa bjælkehuse ApS	0	58313
Tilgodehavende Thorsø Ejendomme ApS	12.184	49989
Sum	16.929	113047

7. Likvide beholdninger

2016	2015
kr.	kr.
Nykredit konto 8117 2999719. Hillerød. indestående 30.878	11.950

8. 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

9. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2016	2015
	kr.	kr.
Efter 5 år	4.277.321	4.371.698
mellem 1 og 5 år	403.235	410.348
Langfristet del	4.680.556	4.782.046
Inden for 1 år	87.412	92.055
	4.767.968	4.874.101

Gæld til realkreditinstitutter

RD - Rønne Alle 6	2.764.000	2.764.000
RD - Østvej 4 A	930.999	991.079
DLR - Østvej 4 B-E	1.072.969	1.119.022
	4.767.968	4.874.101

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.767.968 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør kr.10.293.698

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

	2016	2015
	kr.	kr.
Mellemregning med anpartshaver, Søren Jacobsen	5.896.050	6.119.090
Lejer indbetalt depositum	65.310	65.310
Skyldig moms	50.442	50.439
Skyldig ejendomsskat 159.370		
Forud indbetalte huslejer	8.000	
I alt	6.179.172	6.234.829

11. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

	2016	2015
	kr.	kr.
Skyldig ejendomsskat		0
Anden gældsforpligtelse	6.179.172	6.234.839
Ikke betalt regning BRF	115.171	16.354
skyldig beløb øvrige kreditorer	0	50298
Mellemregning Alfa Bjælkehuse ApS		
Skyldig selskabsskat 2015	27.492	0
	18.430	
I alt	6.340.265	6.319.921

12. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser**Opgørelse af skattepligtig indkomst for 2016**

	Spec.	2016
		Kr.
Resultat før skat ifølge resultatopgørelsen		
96.011		
Skattepligtig indkomst før fradrag af underskud fra tidligere år		96.011

Skattemæssigt underskud fra tidligere indkomståret	1	-	0
--	---	---	---

Skattemæssig overerskud for indkomståret 2015			83.773
--	--	--	---------------

1.**Opgørelse af skattemæssig underskud til fremførelse**

Udnyttet skattemæssigt underskud fra tidligere år			0
Heraf anvendes			0
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	2016 Forskel	2015 Forskel
Udskudt skat				
Grunde og bygninger	10.293.698	10.803.730	-510.032	-510032
Skattemæssig underskud fremført			0	0
Grundlag for beregning af udskudt skat			-510.032	-510.032

Udskudt skat aktiveres med 25%25% ved negativt grundlag før nedskrivningen			127.508
Nedskrivning til vurderet værdi			-127.508
Udskudt skat aktiveres med 25%25% ved negativ grundlag			0
			0

