

# Thorsø Nord aps

Rønne Alle 6  
3210 vejby

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/06/2018**

---

**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: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse**

Nykredit bank A/S

Kalvebod Brygge 1 - 3

3210 Vejby

DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31 december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 19/06/2018

## **Direktion**

Søren Jacobsen  
Direktør

## **Bestyrelse**

Søren Jacobsen  
Bestyrelsesformand

## **Fravalg af revision for det kommende regnskabsår**

Fravalg af revision for det kommende 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 steget med tkr.48. Der er opnået et driftresultat på tkr. 149.

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 ikke ændret i forhold til foregående periode.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thorsø Nord ApS for 2017 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....	1	250.787	202.062
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>250.787</b>	<b>202.062</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>250.787</b>	<b>202.062</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....			0
Andre finansielle indtægter .....			0
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-101.758	-106.051
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>149.029</b>	<b>96.011</b>
Skat af årets resultat .....	3	-32.786	-21.122
<b>Årets resultat</b> .....		<b>116.243</b>	<b>74.889</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		116.243	74.889
<b>I alt</b> .....		<b>116.243</b>	<b>74.889</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		10.293.698	10.293.698
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>10.293.698</b>	<b>102.936.698</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.293.698</b>	<b>10.293.698</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	4.745
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		8.862	12.184
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>8.862</b>	<b>16.929</b>
Likvide beholdninger .....	6	10.513	30.878
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>19.375</b>	<b>47.807</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.313.073</b>	<b>10.341.505</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	7	150.000	150.000
Overført resultat .....		-734.195	-850.438
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-584.195</b>	<b>-700.438</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.489.076	4.680.556
Skyldig selskabsskat .....		32.786	21.122
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8</b>	<b>4.521.862</b>	<b>4.701.678</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		174.890	115.171
Gæld til banker .....		0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		27.381	27.492
Skyldig selskabsskat .....		39.552	18.430
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	9	6.133.583	6.179.172
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>10</b>	<b>6.375.406</b>	<b>6.340.265</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.897.268</b>	<b>11.041.943</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.313.073</b>	<b>10.341.505</b>

# Noter

## 1. Nettoomsætning

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1a. Bruttoresultat</b>		
Nettoomsætning, specifikation 1b	<b>474.446</b>	<b>482.102</b>
Direkte omkostninger, specifikation 1c	-205.973	- 259.740
<b>Dækningsbedrag</b>	<b>268.473</b>	<b>222.362</b>
Andre eksterne omkostninger, specifikation 1d	- 9.800	-13.668
Administration omkostninger, specifikation 1e	- 7.885	- 6.632
<b>Bruttoresultat</b>	<b>250.787</b>	<b>202.062</b>

## 1b. Nettoomsætning

Lejeindtægter Rønne alle 6, Vejby	247.611	251.422
Lejeindtægter Østvej 4 b-e	233.900	236.880
Reguleringer vand, varme mv.	-7.321	-11.905
Lejer gebyr	255	0
	<b>474.446</b>	<b>482.102</b>

## 1c. Direkte omkostninger

Drift Rønne Alle 6, Vejby.	- 85.884	-122.350
Drift Østvej 4 a. Græsted	-16.255	-24.117
Drift Østvej 4 b-e, Græsted	-102.076	- 102.416
Øvrige vedligehold vedr. udlejning.	-1.757	- 10.957
<b>Direkte omkostninger</b>	<b>205.973</b>	<b>259.740</b>

## 1d. Andre eksterne omkostninger

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

**1e. Administrations omkostninger**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kontorartikler	- 539	-76
Edb- omkostninger	- 2.535	- 438
Mindre anskaffelser	- 2.862	117
Internet forbindelse	- 623	-1.105
Porto	-27	- 27
Revisor		-2.385
Lokaler. el, vand	-1.299	-2.483
	<b>-7.885</b>	<b>-6.632</b>

**2. Øvrige finansielle omkostninger**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bank renter og gebyr	69	11
Gebyrer mv.	136	6.725
Renter, kreditorer	0	7.941
Prioritetslån	100.653	91.374
Gebyr realkredit	900	0
Sum	101.758	
<b>106.051</b>		

**3. Skat af årets resultat**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	32.786	21.122
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>32.786</b>	<b>21.122</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	10.803.730	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	-0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.803.730</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-510.032	0	0
Årets afskrivning	-0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-510.032</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.293.698</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 5. Tilgodehavender i alt

	2017	2016
Leje vedr. Østvej 4, Græsted.	kr. 0	4.745
Mellemregning, Thorsø Ejendomme	kr. 8.862	12.184
	kr. 8.862	16.929

#### 6. Likvide beholdninger

	2017	2016
Indestående Nykredit bank. 8117 2999719.	10.513	30.878

## 7. Registreret kapital mv.

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

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 31.12.17	150.000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
<b>Aktie-/anpartskapital ultimo</b>	<b>150.000</b>

## 8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	4.721.688	174.890	4.546.798	3.903.004
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>4.721.688</b>	<b>174.890</b>	<b>4.546.798</b>	<b>3.903.004</b>

Låneomkostninger udgør ultimo 2017 57.722

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

	2017	2016
Skyldig termin	27.593	
Ejendomskatter mm	50.299	159.370
Forudbetalt husleje	8.050	8.000
Øvrige kreditorer	50.439	50.442
Lejer depositums	65.310	65.310
Anpartshaver tilgode Søren Jacobsen	5.931.892	5.896.050
	<b>6.133.583</b>	<b>6.179.172</b>

**10. Kortfristede gældsforpligtelser i alt**

2017

Gæld til Alfa Bjælkehuse ApS	kr.	27.381
Kortfristet realkredit afdrag 2018	-	174.890
Skyldig selskabsskat 2015	-	18.430
Skyldig selskabsskat 2016	-	21.122
Øvrig skyldig beløb, se anden note	-	6.133.583
	kr.	6.375.406

**11. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser****Opgørelse af skattepligtig indkomst for 2017**Spec. 2017  
Kr.**Resultat før skat ifølge resultatopgørelsen  
149.029**

Skattepligtig indkomst før fradrag af underskud fra tidligere år 149.029

Skattemæssigt underskud fra tidligere indkomståret 1 - 0

**Skattemæssig overerskud for indkomståret 2017 149.029****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
<b>Grundlag for beregning af udskudt skat</b>			<b>-510.032</b>	<b>-510.032</b>

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