

**Thorsvej 8-10, Skive ApS**  
Eli Christensens Vej 49-53, 7430 Ikast

**CVR-nr. 32 55 60 35**

**Årsrapport**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2020

---

Christian Lorenzen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Thorsvej 8-10, Skive ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 28. april 2020

### Direktion

Jens Nørskov  
direktør

### Bestyrelse

Peter Kodbøl Jørgensen  
formand

Jens Nørskov

Bruno Meldgaard

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i Thorsvej 8-10, Skive ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thorsvej 8-10, Skive ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 28. april 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor  
mne10823

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Thorsvej 8-10, Skive ApS Eli Christensens Vej 49-53 7430 Ikast
	Telefon: 96606700 Hjemmeside: <a href="http://www.danskoutlet.dk">www.danskoutlet.dk</a>
	CVR-nr.: 32 55 60 35 Stiftet: 22. oktober 2009 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Kodbøl Jørgensen, formand Jens Nørskov Bruno Meldgaard
<b>Direktion</b>	Jens Nørskov, direktør
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	JNPJ Holding A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i og eje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 69 t.kr. mod 59 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovgivningen. Kapitalen forventes reetableret ved overskudsgivende drift i de kommende år og/eller ved koncerntilskud fra moderselskabet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Thorsvej 8-10, Skive ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Thorsvej 8-10, Skive ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>177.938</b>	<b>165.188</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-61.312	-61.312
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>116.626</b>	<b>103.876</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-28.146	-28.213
<b>Resultat før skat</b>	<b>88.480</b>	<b>75.663</b>
1 Skat af årets resultat	-19.182	-16.780
<b>Årets resultat</b>	<b>69.298</b>	<b>58.883</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	69.298	58.883
<b>Disponeret i alt</b>	<b>69.298</b>	<b>58.883</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>1.732.662</u>	<u>1.793.974</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.732.662</u>	<u>1.793.974</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.732.662</u></b>	<b><u>1.793.974</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>18.166</u>	<u>18.166</u>
Tilgodehavender i alt	<u>18.166</u>	<u>18.166</u>
Likvide beholdninger	<u>171.185</u>	<u>48.155</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>189.351</u></b>	<b><u>66.321</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.922.013</u></b>	<b><u>1.860.295</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	-309.453	-378.751
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>-184.453</b></u>	<u><b>-253.751</b></u>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	11.500	9.500
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>11.500</b></u>	<u><b>9.500</b></u>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.924.831	1.986.290
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	60.000	60.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.984.831</u>	<u>2.046.290</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	61.459	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	12.500
	Selskabsskat	17.182	14.080
	Anden gæld	24.494	24.676
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>110.135</u>	<u>58.256</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>2.094.966</b></u>	<u><b>2.104.546</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>1.922.013</b></u>	<u><b>1.860.295</b></u>
 <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>8 Eventualposter</b>			
<b>9 Nærtstående parter</b>			

## Noter

	2019	2018
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	17.182	14.080
Årets regulering af udskudt skat	2.000	2.700
	<b>19.182</b>	<b>16.780</b>
	31/12 2019	31/12 2018
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	2.038.760	2.038.760
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>2.038.760</b>	<b>2.038.760</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-244.786	-183.474
Årets afskrivninger	-61.312	-61.312
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-306.098</b>	<b>-244.786</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.732.662</b>	<b>1.793.974</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-378.751	-437.634
Årets overførte underskud	69.298	58.883
	<b>-309.453</b>	<b>-378.751</b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.986.290	1.986.290
Heraf forfalder inden for 1 år	-61.459	0
	<b>1.924.831</b>	<b>1.986.290</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.612.304	1.710.897

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>6. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	60.000	60.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>60.000</u></b>	<b><u>60.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.000 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.733 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 4.000 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.733 t.kr. Ejerpantebrevet er i eget behold.



## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JNPJ Holding A/S, CVR-nr. 27664334 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 9. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for JNPJ Holding A/S, Ikast-Brande, cvr. nr. 27 66 43 34.