

Nygade Thorsø ApS

**Enghavevej 19
8680 Ry**

CVR-nummer: 34724598

ÅRSRAPPORT

1. januar 2017 til 31. december 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2018



Dirigent: Brian Madsen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Nygade Thorsø ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 19. april 2018

Nygade Thorsø ApS

Direktion

Brian Madsen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Nygade Thorsø ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nygade Thorsø ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

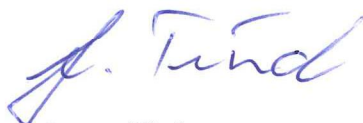
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hammel, den 19. april 2018

Revision Ry & Hammel
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26267439



Jørgen Tind
Registreret Revisor
MNE nr.: mne1425

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nygade Thorsø ApS Enghavevej 19 8680 Ry
	CVR-nr.: 34 72 45 98
	Stiftet: 10. oktober 2012
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Brian Madsen
Pengeinstitut	Danske Bank Åboulevarden 69 8000 Aarhus C
Revisor	Revision Ry & Hammel Godkendt Revisionsaktieselskab Norgesvej 2 8450 Hammel

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af virksomhed inden for ejendomme med byggeri og udlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Nygade Thorsø ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat 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 skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets nominelle restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet med fradrag af betalte afdrag og reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	126.532	196.028
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.657	-2.657
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	123.875	193.371
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-113.431	0
DRIFTSRESULTAT	10.444	193.371
Andre finansielle omkostninger.....	-127.835	-127.600
RESULTAT FØR SKAT	-117.391	65.771
Skat af årets resultat.....	25.718	-14.476
ÅRETS RESULTAT	-91.673	51.295
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-91.673	51.295
DISPONERET I ALT	-91.673	51.295

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
1 Grunde og bygninger	5.000.000	5.003.805
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.878	6.535
Materielle anlægsaktiver	5.003.878	5.010.340
ANLÆGSAKTIVER	5.003.878	5.010.340
Andre tilgodehavender	19.773	35.942
Udskudt skatteaktiv	5.210	0
Tilgodehavender	24.983	35.942
Likvide beholdninger	35.557	92.517
OMSÆTNINGSAKTIVER	60.540	128.459
AKTIVER	5.064.418	5.138.799

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat.....	-24.142	67.531
2 EGENKAPITAL.....	55.858	147.531
Hensættelse til udskudt skat.....	0	20.508
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	0	20.508
Prioritetsgæld.....	2.452.946	2.551.093
Deposita.....	71.850	71.850
3 Langfristede gældsforpligtelser	2.524.796	2.622.943
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	98.147	96.818
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	52.394	52.394
Anden gæld.....	144.620	163.689
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.188.603	2.034.916
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.483.764	2.347.817
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.008.560	4.970.760
PASSIVER	5.064.418	5.138.799
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	5.003.805	13.289
Tilgang i årets løb	109.626	0
Kostpris 31. december 2017.....	5.113.431	13.289
Af-/nedskrivninger, primo	0	-6.754
Årets af-/nedskrivninger	-113.431	-2.657
Af-/nedskrivninger 31. december 2017.....	-113.431	-9.411
Materielle anlægsaktiver i alt	5.000.000	3.878

På grunde og bygninger udgør aktiverede finansieringsomkostninger kr. 232.659.

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	67.531	-91.673	-24.142
	147.531	-91.673	55.858

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.647.911	2.551.093	98.147	2.056.953
Deposita	71.850	71.850	0	0
	2.719.761	2.622.943	98.147	2.056.953

NOTER

2017

2016

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har opført ejendomme, hvor der er modtaget refusion af moms på grund og byggeomkostninger. Da ejendommene for tiden er udlejet til boligformål, skal den årlige momsreguleringsforpligtelse tilbagebetales, hvis ejendommene fortsat udlejes til boligformål. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør kr. 598.742.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat for kreditforeningslån på hovedstol kr. 2.878.000.