

**Nygade Thorsø ApS**

Enghavevej 19  
8680 Ry

CVR-nummer: 34724598

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar 2018 til 31. december 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. maj 2019



Dirigent: Brian Madsen



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

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

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 25. april 2019

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 2018 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 25. april 2019

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



Jørgen Tind  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne1425

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Nygade Thorsø ApS Enghavevej 19 8680 Ry
	CVR-nr.: 34 72 45 98
	Stiftet: 10. oktober 2012
	Kommune: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Brian Madsen
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Åboulevarden 69 8000 Aarhus C
<b>Revisor</b>	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.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

### **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 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

#### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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, ejendommens 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 investeringsejendommens 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 nominel 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 aktivets 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 nettorealiseringsværdi.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

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 2018**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>108.599</b>	<b>126.532</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-3.878	-2.657
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>104.721</b>	<b>123.875</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-57.232	-113.431
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>47.489</b>	<b>10.444</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-131.184	-127.835
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-83.695</b>	<b>-117.391</b>
Skat af årets resultat .....	18.398	25.718
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-65.297</b>	<b>-91.673</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-65.297	-91.673
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-65.297</b>	<b>-91.673</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**  
**AKTIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Grunde og bygninger.....	5.000.000	5.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	3.878
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.003.878</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.003.878</b>
Andre tilgodehavender.....	7.403	19.773
Udskudt skatteaktiv.....	23.608	5.210
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>31.011</b>	<b>24.983</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>20.478</b>	<b>35.557</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>51.489</b>	<b>60.540</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>5.051.489</b>	<b>5.064.418</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**  
**PASSIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	-89.439	-24.142
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-9.439</b>	<b>55.858</b>
Prioritetsgæld .....	2.354.466	2.452.946
Deposita .....	70.350	71.850
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.424.816</b>	<b>2.524.796</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	98.480	98.147
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	0	52.394
Anden gæld .....	155.727	144.620
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2.381.905	2.188.603
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.636.112</b>	<b>2.483.764</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>5.060.928</b>	<b>5.008.560</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>5.051.489</b>	<b>5.064.418</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.551.093	2.452.946	98.480	1.955.762
Deposita .....	71.850	70.350	0	0
	<u>2.622.943</u>	<u>2.523.296</u>	<u>98.480</u>	<u>1.955.762</u>

**2 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. 489.116.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejendommen er pantsat for kreditforeningslån på hovedstol kr. 2.878.000.