

Nygade Thorsø ApS

Enghavevej 19
8680 Ry

CVR-nummer: 34724598

ÅRSRAPPORT

1. januar 2016 til 31. december 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ¹⁰/₅ 2017



Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 27. april 2017

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 2016 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 27. april 2017

Revision Hammel
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26267439



Jørgen Tind
Registreret Revisor

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 Hammel
Godkendt Revisionsaktieselskab
Norgesvej 2
8450 Hammel

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Nygade Thorsø ApS for 2016 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 2016

	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	196.028	218.871
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.657	-2.657
DRIFTSRESULTAT	193.371	216.214
Andre finansielle omkostninger.....	-127.600	-133.061
RESULTAT FØR SKAT	65.771	83.153
Skat af årets resultat.....	-14.476	-18.509
ÅRETS RESULTAT	51.295	64.644
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	51.295	64.644
DISPONERET I ALT	51.295	64.644

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
 AKTIVER

	2016	2015
2 Grunde og bygninger	5.003.805	4.894.179
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.535	9.192
Materielle anlægsaktiver	5.010.340	4.903.371
ANLÆGSAKTIVER	5.010.340	4.903.371
Andre tilgodehavender	35.942	40.378
Tilgodehavender	35.942	40.378
Likvide beholdninger	92.517	108.758
OMSÆTNINGSAKTIVER	128.459	149.136
AKTIVER	5.138.799	5.052.507

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	67.531	16.237
3 EGENKAPITAL.....	147.531	96.237
Hensættelse til udskudt skat.....	20.508	6.032
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	20.508	6.032
Prioritetsgæld.....	2.551.093	2.741.245
Deposita.....	71.850	71.850
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.622.943	2.813.095
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	96.818	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	52.394	53.994
Anden gæld.....	163.689	145.133
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.034.916	1.938.016
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.347.817	2.137.143
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	4.970.760	4.950.238
PASSIVER.....	5.138.799	5.052.507
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets formål er at udøve virksomhed inden for ejendomme, byggeri og handel samt aktiviteter i tilknytning hertil.		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	4.894.179	13.289
Tilgang i årets løb	109.626	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	5.003.805	13.289
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-4.097
Årets af-/nedskrivninger	0	-2.657
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	0	-6.754
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	5.003.805	6.535
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

På grunde og bygninger udgør aktiverede finansieringsomkostninger kr. 232.659.

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	16.236	51.295	67.531
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	96.236	51.295	147.531
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.741.245	2.647.911	96.818	2.153.883
Deposita	71.850	71.850	0	0
	<u>2.813.095</u>	<u>2.719.761</u>	<u>96.818</u>	<u>2.153.883</u>

5 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. 708.368.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat for kreditforeningslån på hovedstol kr. 2.878.000.