



Thorsgade ApS

Vestervej 48
9240 Nibe
CVR-nr. 42948527

Årsrapport 03.01.2022 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.06.2023

Peter Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Thorsgade ApS

Vestervej 48

9240 Nibe

CVR-nr.: 42948527

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 03.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Peter Larsen, adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 03.01.2022 - 31.12.2022 for Thorsgade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 03.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 03.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14.06.2023

Direktion

Peter Larsen
adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Thorsgade ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thorsgade ApS for regnskabsåret 03.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 14.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i og udlejning af boligejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		54.984
Andre finansielle omkostninger	1	(66.396)
Resultat før skat		(11.412)
Skat af årets resultat	2	2.511
Årets resultat		(8.901)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(8.901)
Resultatdisponering		(8.901)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.
Investeringsjendomme		2.604.385
Materielle aktiver	3	2.604.385
Anlægsaktiver		2.604.385
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.786
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.511
Tilgodehavender		6.297
Likvide beholdninger		11.549
Omsætningsaktiver		17.846
Aktiver		2.622.231

Passiver

	Note	2022 kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		(8.901)
Egenkapital		31.099
Deposita		23.595
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.495.037
Kortfristede gældsforpligtelser		2.591.132
Gældsforpligtelser		2.591.132
Passiver		2.622.231
Personaleforhold	4	
Eventualforpligtelser	5	

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	(8.901)	(8.901)
Egenkapital ultimo	40.000	(8.901)	31.099

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2022
	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	65.037
Renteomkostninger i øvrigt	1.359
	66.396

2 Skat af årets resultat

	2022
	kr.
Aktuel skat	(2.511)
	(2.511)

3 Materielle aktiver

	Investerings-
	ejendomme
	kr.
Tilgange	2.604.385
Kostpris ultimo	2.604.385
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.604.385

Selskabets investeringsejendom er erhvervet med henblik på nedtagning af eksisterende boligudlejningsejendom og efterfølgende opførsel af nye boligejendomme. Nedtagningen forventes igangsat efter sommeren 2023, mens byggeriet forventes igangsat i efteråret 2023. Nedtagningsomkostninger kendes endnu ikke.

Indregningen af investeringsejendommen der er beliggende i Aalborg, er indregnet til kostpris (niveau 4 i dagtsværdihierarkiet), som er vurderet at være bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. balancedagen.

Ejendommens samlede areal udgør 711 m², heraf 117 m² vej.

Boligejendommen der indeholder 4 lejemål er fuldt udlejet pr. balancedagen, men vil efter 30. juni 2023 ikke længere være udlejet som følge af nedtagningsplanerne.

4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Larsen Holding Nibe ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelsen, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i forbindelse med den påløbende lejeperiode. Omsætningen indregnes til dagsværdi ekskl. moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.