

Ejendommene Møllegade, Thyholm ApS

CVR-nr. 10 07 31 54

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017
(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. maj 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	4
Balance pr. 31. december 2017	5
Noter til årsrapporten	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendommene Møllegade, Thyholm ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ås, den 6. april 2018

Direktion

Jesper Kirk
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommene Møllegade, Thyholm ApS
Åsvej 10
7700 Thisted

Telefon: 60664910
E-mail: kontoret@jyskudlejning.dk
Hjemmeside: www.jyskudlejning.dk

CVR-nr.: 10 07 31 54
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 7. maj 2001
Regnskabsår: 17. regnskabsår
Hjemsted: Thisted

Direktion

Jesper Kirk, direktør

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 13. maj 2018, kl. 15.00, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med rådgivning, finansiering og investering, samt dermed efter direktionens frie skøn beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 135.862, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 265.469.

Finansiering

I forbindelse med at der er sket ændring i ejerkredsen i selskabet, er finansieringen omlagt i selskabet. Den fremtidige rentesats forventes at ligge mellem 0 - 0,25 pct. pa. (svarende til hovedaktionærens alternative placeringsrente i pengeinstitut).

Dette kombineret med at selskabet fremover indgår i en større udlejningsportefølje, forventes at medføre at driften bliver væsentlige positiv.

Dette betyder, at grundlaget for de tidligere foretagne nedskrivninger ikke længere vurderes at være tilstede, og som følge heraf er disse tilbageført.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		44.750	110	7.441
Administrationsomkostninger		0	5.900	-8.007
Resultat af ordinær primær drift		44.750	6.010	-566
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		44.750	6.010	-566
Værdireguleringer af investeringsaktiver		129.200	196.148	250.000
Resultat før finansielle poster		173.950	202.158	249.434
Finansielle indtægter		12	6	0
Finansielle omkostninger	1	0	0	-19.850
Resultat før skat		173.962	202.164	229.584
Skat af årets resultat		-38.100	0	0
Årets resultat		<u>135.862</u>	<u>202.164</u>	<u>229.584</u>
		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte		140.000	0	0
Overført overskud		-4.138	202.164	229.584
		<u>135.862</u>	<u>202.164</u>	<u>229.584</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver				
Investeringsejendomme		<u>1.000.000</u>	<u>870.800</u>	<u>674.652</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>1.000.000</u>	<u>870.800</u>	<u>674.652</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.000.000</u>	<u>870.800</u>	<u>674.652</u>
Råvarer og hjælpematerialer		<u>67.174</u>	<u>67.174</u>	<u>67.174</u>
Varebeholdninger		<u>67.174</u>	<u>67.174</u>	<u>67.174</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.000	0	0
Andre tilgodehavender		<u>3.205</u>	<u>3.205</u>	<u>3.023</u>
Tilgodehavender		<u>12.205</u>	<u>3.205</u>	<u>3.023</u>
Likvide beholdninger		<u>50.595</u>	<u>5.834</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>129.974</u>	<u>76.213</u>	<u>70.198</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.129.974</u></u>	<u><u>947.013</u></u>	<u><u>744.850</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Passiver				
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000
Overført resultat		469	444.608	242.445
Foreslået udbytte for regnskabsåret		140.000	0	0
Egenkapital	3	265.469	569.608	367.445
Hensættelse til udskudt skat		38.100	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		38.100	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		440.000	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		377.405	377.405	377.405
Anden gæld		9.000	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		826.405	377.405	377.405
Gældsforpligtelser i alt		826.405	377.405	377.405
Passiver i alt		1.129.974	947.013	744.850
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4			

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19.850</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19.850</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi			<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017			700.705
Valutakursregulering			0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis			0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg			0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb			<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017			<u>700.705</u>

Noter til årsrapporten

2 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	-20.433
Årets værdireguleringer	<u>319.728</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>299.295</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>1.000.000</u></u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	444.607	0	569.607
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-440.000	0	-440.000
Årets resultat	0	135.862	140.000	275.862
Foreslået udbytte	0	-140.000	0	-140.000
Egenkapital 31. december 2017	125.000	469	140.000	265.469

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2016	125.000	242.444	367.444
Årets resultat	0	202.164	202.164
Egenkapital pr. 31. december 2016	125.000	444.608	569.608

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udstedte pantebreve er i selskabets egen beholdning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommene Møllegade, Thyholm ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning og salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. til dagsværdi. Værdireguleringer af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn..

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for visse For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 8 - 15, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0 % korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.