



# Ejendommene Møllegade, Thyholm ApS

CVR-nr. 10 07 31 54

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2018  
(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. maj 2019





**Jyskudlejning.dk**

Vi udlejer kvalitetshuse

Ken Gasberg Th



Dirigent





## Indholdsfortegnelse

### Side

#### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

1

#### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger

2

Ledelsesberetning

3

#### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

4

Balance pr. 31. december 2018

5

Noter til årsrapporten

7

Anvendt regnskabspraksis

9





## Ledelsespåtegning

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

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 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 7. marts 2019

### Direktion

Ken Gasberg Thomsen  
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](mailto:kontoret@jyskudlejning.dk)  
Hjemmeside: [www.jyskudlejning.dk](http://www.jyskudlejning.dk)

CVR-nr.: 10 07 31 54  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 7. maj 2001  
Regnskabsår: 18. regnskabsår  
Hjemsted: Thisted

### Direktion

Ken Gasberg Thomsen, direktør

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 26. maj 2019, 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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 11.527, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 176.996.

### *Finansiering*

Selskabet indgår i en koncern, hvor indlånsrenten er 0 eller negativ. Interne mellemregninger er derfor ikke rentebærende.

### 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 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>14.003</b>	<b>44.750</b>	<b>110</b>
Administrationsomkostninger		0	0	5.900
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>14.003</b>	<b>44.750</b>	<b>6.010</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>14.003</b>	<b>44.750</b>	<b>6.010</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	129.200	196.148
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>14.003</b>	<b>173.950</b>	<b>202.158</b>
Finansielle indtægter		100	12	6
Finansielle omkostninger	1	-2.576	0	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.527</b>	<b>173.962</b>	<b>202.164</b>
Skat af årets resultat		0	-38.100	0
<b>Årets resultat</b>		<b>11.527</b>	<b>135.862</b>	<b>202.164</b>
		2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte		11.900	140.000	0
Overført overskud		-373	-4.138	202.164
		<b>11.527</b>	<b>135.862</b>	<b>202.164</b>





## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>				
Investeringsjendomme		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>870.800</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>870.800</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>870.800</b></u>
Råvarer og hjælpematerialer		<u>67.174</u>	<u>67.174</u>	<u>67.174</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>67.174</b></u>	<u><b>67.174</b></u>	<u><b>67.174</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	9.000	0
Andre tilgodehavender		<u>1.045</u>	<u>3.205</u>	<u>3.205</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.045</b></u>	<u><b>12.205</b></u>	<u><b>3.205</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.089</b></u>	<u><b>50.595</b></u>	<u><b>5.834</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>69.308</b></u>	<u><b>129.974</b></u>	<u><b>76.213</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.069.308</b></u></u>	<u><u><b>1.129.974</b></u></u>	<u><u><b>947.013</b></u></u>







## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>				
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000
Overført resultat		96	469	444.608
Foreslået udbytte for regnskabsåret		51.900	140.000	0
<b>Egenkapital</b>	3	<b>176.996</b>	<b>265.469</b>	<b>569.608</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		473.187	478.100	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		410.125	377.405	377.405
Anden gæld		9.000	9.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>892.312</b>	<b>864.505</b>	<b>377.405</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>892.312</b>	<b>864.505</b>	<b>377.405</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.069.308</b>	<b>1.129.974</b>	<b>947.013</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4			





## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	<u>2.576</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.576</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>			<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018			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 2018			<u>700.705</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018			-20.433
Årets værdireguleringer			<u>319.728</u>
Værdireguleringer 31. december 2018			<u>299.295</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>			<b><u>1.000.000</u></b>





## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	469	140.000	265.469
Betalt ordinært udbytte	0	0	-140.000	-140.000
Årets resultat	0	11.527	51.900	63.427
Foreslået udbytte	0	-11.900	0	-11.900
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>96</b>	<b>51.900</b>	<b>176.996</b>

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital pr. 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
<b>Egenkapital pr. 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>469</b>	<b>140.000</b>	<b>265.469</b>

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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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 til 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 2018 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 2018 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.

Nettorealisationseværdien 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 nettorealisationseværdi.

