



Ejendommene Møllegade, Thyholm ApS

CVR-nr. 10 07 31 54

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2019
(19. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. maj 2020





Jyskudlejning.dk
Vi udlejer kvalitetshuse
Karl Gasberg



Dirigent





Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

2

Ledelsesberetning

3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

4

Balance pr. 31. december 2019

5

Noter til årsrapporten

7

Anvendt regnskabspraksis

9





Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 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 21. maj 2020

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
Hjemmeside: www.jyskudlejning.dk

CVR-nr.: 10 07 31 54
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 7. maj 2001
Regnskabsår: 19. regnskabsår
Hjemsted: Thisted

Direktion

Ken Gasberg Thomsen, direktør

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 21. maj 2020, 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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 32.818, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 157.914.

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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		26.506	14.003	44.750
Resultat af ordinær primær drift		26.506	14.003	44.750
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		26.506	14.003	44.750
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0	129.200
Resultat før finansielle poster		26.506	14.003	173.950
Finansielle indtægter		0	100	12
Finansielle omkostninger	1	0	-2.576	0
Resultat før skat		26.506	11.527	173.962
Skat af årets resultat		6.312	0	-38.100
Årets resultat		32.818	11.527	135.862
		2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte		0	11.900	140.000
Overført overskud		32.818	-373	-4.138
		32.818	11.527	135.862





Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver				
Investeringsjendomme		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</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		35.700	0	9.000
Andre tilgodehavender		<u>24</u>	<u>1.045</u>	<u>3.205</u>
Tilgodehavender		<u>35.724</u>	<u>1.045</u>	<u>12.205</u>
Likvide beholdninger		<u>29.321</u>	<u>1.089</u>	<u>50.595</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>132.219</u>	<u>69.308</u>	<u>129.974</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.132.219</u></u>	<u><u>1.069.308</u></u>	<u><u>1.129.974</u></u>





Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Passiver				
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000
Overført resultat		32.914	96	469
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	51.900	140.000
Egenkapital	3	157.914	176.996	265.469
Gæld til tilknyttede virksomheder		530.000	473.187	478.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		435.305	410.125	377.405
Anden gæld		9.000	9.000	9.000
Kortfristede gældsforpligtelser		974.305	892.312	864.505
Gældsforpligtelser i alt		974.305	892.312	864.505
Passiver i alt		1.132.219	1.069.308	1.129.974
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4			





Noter til årsrapporten

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>2.576</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>2.576</u>	<u>0</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	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 2019	<u>700.705</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	<u>299.295</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>299.295</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>1.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene





Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	96	51.900	176.996
Betalt ordinært udbytte	0	0	-51.900	-51.900
Årets resultat	0	32.818	0	32.818
Egenkapital 31. december 2019	125.000	32.914	0	157.914

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital pr. 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
Egenkapital pr. 31. december 2018	125.000	96	51.900	176.996

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 flyde 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 2019 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 2019 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.

