

Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Jyllandsalle 8, 7700 Thisted

CVR-nr. 30 71 71 04

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2019.

Lars Kr. Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 2. juni 2019

Direktion

Kim Bernhardt Nielsen

Lars Kr. Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Thisted, den 2. juni 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Stig R. Enevoldsen
statsautoriseret revisor
mne30151

Niels Brandt
registreret revisor
mne2479

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS Jyllandsalle 8 7700 Thisted
	CVR-nr.: 30 71 71 04
	Hjemsted: Thisted
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Bernhardt Nielsen Lars Kr. Larsen
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses af ledelsen som værende utilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer for 2019 et resultat der er forbedret i forhold til 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste vedrører lejeindtægter af ejendomme med fradrag af driftsomkostninger på ejendommene samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Driftsomkostninger på ejendomme vedrører forbrugsudgifter, vedligeholdelse, rengøring mv.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40 %
Hvidevarer	5 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1.715.467	2.329.320
1 Personaleomkostninger	-667.089	-574.493
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-499.525	-437.550
Andre driftsomkostninger	-4.725	-6.205
Driftsresultat	544.128	1.311.072
2 Øvrige finansielle omkostninger	-796.384	-661.938
Resultat før skat	-252.256	649.134
3 Skat af årets resultat	130.455	-212.187
Årets resultat	-121.801	436.947
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Disponeret fra overført resultat	-121.801	-1.563.053
Disponeret i alt	-121.801	436.947

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	32.850.505	31.209.061
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.500	42.750
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.879.005</u>	<u>31.251.811</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>32.879.005</u>	<u>31.251.811</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	106.000	0
	Andre tilgodehavender	38.807	95.664
	Periodeafgrænsningsposter	52.857	40.712
	Tilgodehavender i alt	<u>197.664</u>	<u>136.376</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.182.927</u>	<u>2.549</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.380.591</u>	<u>138.925</u>
	Aktiver i alt	<u>34.259.596</u>	<u>31.390.736</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	3.345.431	3.467.232
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
	Egenkapital i alt	<u>3.595.431</u>	<u>5.717.232</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	167.831	298.286
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>167.831</u>	<u>298.286</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	23.006.753	21.128.581
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.006.753</u>	<u>21.128.581</u>
6	Gældsforpligtelser	975.593	1.030.718
	Gæld til pengeinstitutter	3.073.114	1.922.618
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.061	104.480
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.203.750	154.126
	Selskabsskat	0	69.242
	Anden gæld	1.137.063	965.453
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.489.581</u>	<u>4.246.637</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>30.496.334</u>	<u>25.375.218</u>
	Passiver i alt	<u>34.259.596</u>	<u>31.390.736</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	250.000	5.030.285	150.000	5.430.285
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets overførte overskud	0	-1.563.053	2.000.000	436.947
Egenkapital 1. januar 2018	250.000	3.467.232	2.000.000	5.717.232
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets overførte overskud	0	-121.801	0	-121.801
	250.000	3.345.431	0	3.595.431

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	618.955	565.559
Pensioner	27.353	0
Andre omkostninger til social sikring	20.781	8.934
	<u>667.089</u>	<u>574.493</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>2</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	796.384	661.938
	<u>796.384</u>	<u>661.938</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	187.242
Årets regulering af udskudt skat	-130.455	24.945
	<u>-130.455</u>	<u>212.187</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	34.603.758	33.766.757
Tilgang i årets løb	2.122.729	1.160.444
Afgang i årets løb	-46.548	-323.443
Kostpris 31. december 2018	<u>36.679.939</u>	<u>34.603.758</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-3.394.697	-3.012.277
Årets afskrivninger	-443.509	-389.512
Årets af på afhændede aktiver	8.772	7.092
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-3.829.434</u>	<u>-3.394.697</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>32.850.505</u>	<u>31.209.061</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>25.600.000</u>	<u>26.330.000</u>

Noter

	31/12 2018	31/12 2017		
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2018	71.250	71.250		
Kostpris 31. december 2018	71.250	71.250		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-28.500	-14.250		
Årets afskrivninger	-14.250	-14.250		
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-42.750	-28.500		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	28.500	42.750		
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	31/12 2018	31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	975.593	19.501.551	23.982.346	22.159.299
	975.593	19.501.551	23.982.346	22.159.299

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.982 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 32.760 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ud af selskabets likvide beholdninger på t.kr. 1.183 er t.kr. 1.168 deponeret til sikkerhed for bankgæld.