

Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Jyllandsalle 8, 7700 Thisted

CVR-nr. 30 71 71 04

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2017.

Lars Kr. Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 23. februar 2017

Direktion

Kim Bernhardt Nielsen

Lars Kr. Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 23. februar 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Stig R. Enevoldsen
statsautoriseret revisor

Niels Brandt
registreret revisor

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 svarer til ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer for 2017 et resultat på niveau med 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har vurderet uændrede restværdier i forhold til tidligere og ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen beløbsmæssig effekt for regnskabsåret 2016.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift og administration.

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 samt fortjeneste og tab ved salg 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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

Bygninger	50 år
Hvidevarer	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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 af- og nedskrivninger.

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.

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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	2.093.030	2.163.910
1 Personaleomkostninger	-382.016	-274.740
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-419.631	-446.784
Driftsresultat	1.291.383	1.442.386
2 Øvrige finansielle omkostninger	-657.290	-746.117
Resultat før skat	634.093	696.269
3 Skat af årets resultat	-196.955	-234.968
Årets resultat	437.138	461.301
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
Overføres til overført resultat	287.138	311.301
Disponeret i alt	437.138	461.301

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	30.754.480	30.962.686
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	57.000	71.250
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.811.480</u>	<u>31.033.936</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>30.811.480</u>	<u>31.033.936</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	198.258	0
Andre tilgodehavender	12.294	38.300
Periodeafgrænsningsposter	60.062	55.660
Tilgodehavender i alt	<u>270.614</u>	<u>93.960</u>
Likvide beholdninger	<u>20.396</u>	<u>34.069</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>291.010</u>	<u>128.029</u>
Aktiver i alt	<u>31.102.490</u>	<u>31.161.965</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Overført resultat	5.030.285	4.743.147
Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
Egenkapital i alt	<u>5.430.285</u>	<u>5.143.147</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	273.341	246.226
Hensatte forpligtelser i alt	<u>273.341</u>	<u>246.226</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	21.715.600	22.652.956
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.715.600</u>	<u>22.652.956</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.012.807	1.049.039
Gæld til pengeinstitutter	1.589.679	824.279
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.260	180.656
Selskabsskat	55.840	122.858
Anden gæld	975.678	942.804
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.683.264</u>	<u>3.119.636</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>25.398.864</u>	<u>25.772.592</u>
Passiver i alt	<u>31.102.490</u>	<u>31.161.965</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 2015	250.000	4.431.846	0	4.681.846
Årets overførte overskud	0	311.301	150.000	461.301
Egenkapital 1. januar 2016	250.000	4.743.147	150.000	5.143.147
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets overførte overskud	0	287.138	150.000	437.138
	250.000	5.030.285	150.000	5.430.285

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	373.896	272.282
Andre omkostninger til social sikring	8.120	2.458
	<u>382.016</u>	<u>274.740</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	657.290	746.117
	<u>657.290</u>	<u>746.117</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	169.840	216.858
Årets regulering af udskudt skat	27.115	18.110
	<u>196.955</u>	<u>234.968</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016	33.602.346	33.694.765
Tilgang i årets løb	228.157	99.303
Afgang i årets løb	-63.746	-191.722
	<u>33.766.757</u>	<u>33.602.346</u>
Afskrivninger 1. januar 2016	-2.639.660	-2.356.272
Årets afskrivninger	-376.990	-360.794
Årets af på afhændede aktiver	4.373	77.406
	<u>-3.012.277</u>	<u>-2.639.660</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>30.754.480</u>	<u>30.962.686</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>25.180.000</u>	<u>25.600.000</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2016	71.250	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>71.250</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>71.250</u>	<u>71.250</u>
Årets afskrivninger	<u>-14.250</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-14.250</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>57.000</u>	<u>71.250</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	22.728.407	23.701.995
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.012.807</u>	<u>-1.049.039</u>
	<u>21.715.600</u>	<u>22.652.956</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>17.952.339</u>	<u>19.205.927</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.728 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 30.754 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.