

# Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Jyllandsalle 8, 7700 Thisted

CVR-nr. 30 71 71 04

## Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2016.

---

Lars Kr. Larsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 16. februar 2016

### **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 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Thisted, den 16. februar 2016

### **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**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets 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 2016 et resultat på niveau med 2015.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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 vedrørende ejendomme**

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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 revurderes 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:

Bygninger	50 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 generalforsamlingen.

### 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.

### Gældsforpligtelser

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

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.163.909</b>	<b>2.180.331</b>
1 Personaleomkostninger	-274.739	-223.144
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-446.784	-305.328
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.442.386</b>	<b>1.651.859</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-746.117	-732.671
<b>Resultat før skat</b>	<b>696.269</b>	<b>919.188</b>
4 Skat af årets resultat	-234.968	-283.225
<b>Årets resultat</b>	<b>461.301</b>	<b>635.963</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	0
Overføres til overført resultat	311.301	635.963
<b>Disponeret i alt</b>	<b>461.301</b>	<b>635.963</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	71.250	0
5	Grunde og bygninger	<u>30.962.686</u>	<u>31.338.493</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.033.936</u>	<u>31.338.493</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.033.936</u></b>	<b><u>31.338.493</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	38.300	21.536
	Periodeafgrænsningsposter	<u>55.660</u>	<u>54.841</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>93.960</u>	<u>76.377</u>
	Likvide beholdninger	<u>34.069</u>	<u>17.080</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>128.029</u></b>	<b><u>93.457</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>31.161.965</u></b>	<b><u>31.431.950</u></b>

**Balance 31. december**
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	250.000	250.000
7 Overført resultat	4.743.147	4.431.846
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.143.147</u></b>	<b><u>4.681.846</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	246.226	228.116
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>246.226</u></b>	<b><u>228.116</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	22.652.956	21.901.608
Gæld til pengeinstitutter	0	1.532.191
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.652.956</u>	<u>23.433.799</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.049.039	1.072.117
Gæld til pengeinstitutter	824.279	756.184
Leverandører af varer og tjenesteydelser	180.658	80.177
Selskabsskat	122.858	198.341
Anden gæld	942.802	981.370
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.119.636</u>	<u>3.088.189</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.772.592</u></b>	<b><u>26.521.988</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>31.161.965</u></b>	<b><u>31.431.950</u></b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**


---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	272.281	220.450
Andre omkostninger til social sikring	2.458	2.694
	<u><b>274.739</b></u>	<u><b>223.144</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på alle ejendomme og installationer	360.794	370.049
Mindre nyanskaffelser	4.725	5.279
Tab ved skrotning af hvidevarer mv.	81.265	-70.000
	<u><b>446.784</b></u>	<u><b>305.328</b></u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	746.117	732.671
	<u><b>746.117</b></u>	<u><b>732.671</b></u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	216.858	250.341
Årets regulering af udskudt skat	18.110	32.884
	<u><b>234.968</b></u>	<u><b>283.225</b></u>

**Noter**


---

**5. Materielle anlægsaktiver**

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	0	33.694.765
Tilgang	71.250	99.303
Afgang	0	-191.722
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>71.250</u></b>	<b><u>33.602.346</u></b>
Afskrivninger 1. januar 2015	0	2.356.272
Årets afskrivninger	0	360.794
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-77.406
<b>Afskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.639.660</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>71.250</u></b>	<b><u>30.962.686</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014		<u>25.600.000</u>

**6. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>250.000</u></b>

**7. Overført resultat**

Overført resultat 1. januar 2015	4.431.846	3.795.883
Årets overførte overskud	<u>311.301</u>	<u>635.963</u>
	<b><u>4.743.147</u></b>	<b><u>4.431.846</u></b>

**8. Foreslået udbytte for regnskabsåret**

Udbytte for regnskabsåret	<u>150.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Noter**


---

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.049.039	19.205.927	23.701.993	22.849.323
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.656.591</u>
	<b><u>1.049.039</u></b>	<b><u>19.205.927</u></b>	<b><u>23.701.993</u></b>	<b><u>24.505.914</u></b>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.702 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 30.963 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.