

# Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Jyllandsalle 8, 7700 Thisted

CVR-nr. 30 71 71 04

## Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2018.

---

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 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 12. februar 2018

### **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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 12. februar 2018

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Stig R. Enevoldsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 30151

Niels Brandt  
registreret revisor  
MNE-nr. 2479

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS Jyllandsalle 8 7700 Thisted
	CVR-nr.: 30 71 71 04
	Hjemsted: Thisted
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Bernhardt Nielsen Lars Kr. Larsen
<b>Revision</b>	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 2018 et resultat på niveau med 2017.

## 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.

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.

### 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 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 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
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 salgsmkostninger 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 nettorealiseringsværdien 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 nettorealiseringsværdi.

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

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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.329.320</b>	<b>2.093.030</b>
1 Personaleomkostninger	-574.493	-382.016
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-437.550	-412.249
Andre driftsomkostninger	-6.205	-7.382
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.311.072</b>	<b>1.291.383</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-661.938	-657.290
<b>Resultat før skat</b>	<b>649.134</b>	<b>634.093</b>
3 Skat af årets resultat	-212.187	-196.955
<b>Årets resultat</b>	<b>436.947</b>	<b>437.138</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	150.000
Overføres til overført resultat	0	287.138
Disponeret fra overført resultat	-1.563.053	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>436.947</b>	<b>437.138</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	31.209.061	30.754.480
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	42.750	57.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.251.811</u>	<u>30.811.480</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.251.811</u></b>	<b><u>30.811.480</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	198.258
Andre tilgodehavender	95.664	12.294
Periodeafgrænsningsposter	40.712	60.062
Tilgodehavender i alt	<u>136.376</u>	<u>270.614</u>
Likvide beholdninger	<u>2.549</u>	<u>20.396</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>138.925</u></b>	<b><u>291.010</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>31.390.736</u></b>	<b><u>31.102.490</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Overført resultat	3.467.232	5.030.285
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	150.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.717.232</u></b>	<b><u>5.430.285</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	298.286	273.341
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>298.286</u></b>	<b><u>273.341</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	21.128.581	21.715.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.128.581	21.715.600
6 Gældsforpligtelser	1.030.718	1.012.807
Gæld til pengeinstitutter	1.922.618	1.589.679
Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.480	49.260
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	154.126	0
Selskabsskat	69.242	55.840
Anden gæld	965.453	975.678
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.246.637	3.683.264
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.375.218</u></b>	<b><u>25.398.864</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>31.390.736</u></b>	<b><u>31.102.490</u></b>

**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 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
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
	<b>250.000</b>	<b>3.467.232</b>	<b>2.000.000</b>	<b>5.717.232</b>

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	565.559	373.896
Andre omkostninger til social sikring	8.934	8.120
	<u><b>574.493</b></u>	<u><b>382.016</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	661.938	657.290
	<u><b>661.938</b></u>	<u><b>657.290</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	187.242	169.840
Årets regulering af udskudt skat	24.945	27.115
	<u><b>212.187</b></u>	<u><b>196.955</b></u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2017	33.766.757	33.602.346
Tilgang i årets løb	1.160.444	228.157
Afgang i årets løb	-323.443	-63.746
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<u><b>34.603.758</b></u>	<u><b>33.766.757</b></u>
Afskrivninger 1. januar 2017	-3.012.277	-2.639.660
Årets afskrivninger	-389.512	-376.990
Årets af på afhændede aktiver	7.092	4.373
<b>Afskrivninger 31. december 2017</b>	<u><b>-3.394.697</b></u>	<u><b>-3.012.277</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><b>31.209.061</b></u>	<u><b>30.754.480</b></u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>26.330.000</u>	<u>25.180.000</u>

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. januar 2017	71.250	71.250		
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>71.250</b>	<b>71.250</b>		
Afskrivninger 1. januar 2017	-14.250	0		
Årets afskrivninger	-14.250	-14.250		
<b>Afskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-28.500</b>	<b>-14.250</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>42.750</b>	<b>57.000</b>		
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>Gæld i alt</b>
	<b>første år</b>	<b>efter 5 år</b>	<b>31/12 2017</b>	<b>31/12 2016</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.030.718	17.420.156	22.159.299	22.728.408
	<b>1.030.718</b>	<b>17.420.156</b>	<b>22.159.299</b>	<b>22.728.408</b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.159 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 31.209 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.