

Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Jyllands alle' 8, 7700 Thisted

CVR-nr. 30 71 71 04

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2021.

Kim Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 23. marts 2021

Direktion

Kim Bernhardt Nielsen

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 23. marts 2021

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm
statsautoriseret revisor
mne19674

Niels Brandt
registreret revisor
mne2479

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS Jyllands alle' 8 7700 Thisted
	CVR-nr.: 30 71 71 04
	Hjemsted: Thisted
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Bernhardt Nielsen
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 tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af salg af ejendom t.kr. 1.566

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer for 2021 et resultat på niveau med den ordinære drift i 2020.

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 indeholder lejeindtægter af ejendomme med fradrag af driftsomkostninger på ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	3.430.841	1.888.321
1 Personaleomkostninger	-465.991	-921.520
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-538.021	-502.623
Driftsresultat	2.426.829	464.178
Andre finansielle indtægter	48	0
Øvrige finansielle omkostninger	-716.193	-759.819
Resultat før skat	1.710.684	-295.641
2 Skat af årets resultat	-130.066	-208.583
Årets resultat	1.580.618	-504.224
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.580.618	0
Disponeret fra overført resultat	0	-504.224
Disponeret i alt	1.580.618	-504.224

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	30.953.808	33.844.430
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	14.250
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.953.808</u>	<u>33.858.680</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>30.953.808</u>	<u>33.858.680</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.826	26.810
Tilgodehavende selskabsskat	0	52.112
Andre tilgodehavender	99.056	25.957
Periodeafgrænsningsposter	13.471	54.218
Tilgodehavender i alt	<u>159.353</u>	<u>159.097</u>
Likvide beholdninger	<u>532.121</u>	<u>4.478</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>691.474</u>	<u>163.575</u>
Aktiver i alt	<u>31.645.282</u>	<u>34.022.255</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Overført resultat	4.421.825	2.841.207
Egenkapital i alt	4.671.825	3.091.207
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	360.994	334.526
Hensatte forpligtelser i alt	360.994	334.526
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	19.061.094	22.041.537
Gæld til pengeinstitutter	2.955.783	0
Deposita	621.354	674.388
Anden gæld	32.250	22.750
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.670.481	22.738.675
5 Kortfristet del af langfristet gæld	1.033.328	878.309
Gæld til pengeinstitutter	1.801.953	4.209.843
Modtagne forudbetalinger fra lejere	156.600	165.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser	103.162	130.426
Gæld til tilknyttede virksomheder	658.371	1.134.931
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	103.598	0
Anden gæld	84.970	1.339.288
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.941.982	7.857.847
Gældsforpligtelser i alt	26.612.463	30.596.522
Passiver i alt	31.645.282	34.022.255

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	250.000	3.345.431	3.595.431
Årets overførte overskud	0	-504.224	-504.224
Egenkapital 1. januar 2020	250.000	2.841.207	3.091.207
Årets overførte overskud	0	1.580.618	1.580.618
	250.000	4.421.825	4.671.825

Noter

	2020	2019
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	454.605	877.370
Pensioner	3.614	27.619
Andre omkostninger til social sikring	7.772	16.531
	465.991	921.520
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	103.598	41.888
Årets regulering af udskudt skat	26.468	166.695
	130.066	208.583
	31/12 2020	31/12 2019
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2020	38.131.417	36.679.939
Tilgang i årets løb	504.605	1.499.776
Afgang i årets løb	-3.351.555	-48.298
Kostpris 31. december 2020	35.284.467	38.131.417
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-4.286.987	-3.829.434
Årets afskrivninger	-448.594	-475.107
Årets af på afhændede aktiver	404.922	17.554
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-4.330.659	-4.286.987
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	30.953.808	33.844.430
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	24.280.000	25.600.000

Noter

	31/12 2020	31/12 2019		
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2020	71.250	71.250		
Afgang i årets løb	-71.250	0		
Kostpris 31. december 2020	0	71.250		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-57.000	-42.750		
Årets afskrivninger	0	-14.250		
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	57.000	0		
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	0	-57.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	0	14.250		
5. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.094.422	1.033.328	19.061.094	15.520.034
Gæld til pengeinstitutter	2.955.783	0	2.955.783	0
Deposita	621.354	0	621.354	0
Anden gæld	32.250	0	32.250	0
	23.703.809	1.033.328	22.670.481	15.520.034

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.094 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 30.953 t.kr.

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