

Ejendommen Havnen 31 Thisted ApS

Havnen 31, 7700 Thisted

CVR-nr. 32 26 23 84

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2017.

Per Toft Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 4. maj 2017

Direktion

Per Toft Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendommen Havnen 31 Thisted ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Havnen 31 Thisted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 4. maj 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Havnen 31 Thisted ApS Havnen 31 7700 Thisted
	Telefon: 97920986
	CVR-nr.: 32 26 23 84
	Hjemsted: Thisted
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Toft Jensen, Thykiersvej 5, 7700 Thisted
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
Bankforbindelse	Sparekassen Thy

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Havnen 31 Thisted 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:

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Tidligere blev den forventede restværdi fastsat på tidspunktet for påbegyndelse af anvendelse af aktivet og kunne alene under særlige omstændigheder ændres. Ændringen foretages i overensstemmelse med § 4 i overgangsbe- kendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015, og den har kun virkning som en ændring af regnskabsmæs- sigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdiregulerin- ger af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, her- under 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 selska- bet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå sel- skabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af even- tuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og no- minelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, 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 på 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. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	30 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.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Havnen 31 Thisted ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	99.000	99.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-50.000	-50.000
Driftsresultat	49.000	49.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	-40.405	-39.748
Resultat før skat	8.595	9.252
Skat af årets resultat	-3.874	-2.035
Årets resultat	4.721	7.217
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.721	7.217
Disponeret i alt	4.721	7.217

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>4.831.517</u>	<u>4.881.517</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.831.517</u>	<u>4.881.517</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.831.517</u>	<u>4.881.517</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>20.987</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>20.987</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>20.987</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>4.852.504</u>	<u>4.881.517</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overkurs ved emission	1.585.863	1.585.863
6 Overført resultat	47.959	43.238
Egenkapital i alt	<u>1.758.822</u>	<u>1.754.101</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	621.989	597.128
Hensatte forpligtelser i alt	<u>621.989</u>	<u>597.128</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.121.087	2.254.313
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.121.087</u>	<u>2.254.313</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	137.716	138.565
Gæld til tilknyttede virksomheder	188.140	112.661
Anden gæld	24.750	24.749
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>350.606</u>	<u>275.975</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.471.693</u>	<u>2.530.288</u>
Passiver i alt	<u>4.852.504</u>	<u>4.881.517</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendom.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.978	1.490
Andre finansielle omkostninger	<u>37.427</u>	<u>38.258</u>
	<u>40.405</u>	<u>39.748</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>5.171.517</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>5.171.517</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	290.000
Årets afskrivninger	<u>50.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>340.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>4.831.517</u>

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2016	<u>1.585.863</u>	<u>1.585.863</u>
	<u>1.585.863</u>	<u>1.585.863</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2016	43.238	36.021		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>4.721</u>	<u>7.217</u>		
	<u>47.959</u>	<u>43.238</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>137.716</u>	<u>1.621.123</u>	<u>2.258.803</u>	<u>2.392.877</u>
	<u>137.716</u>	<u>1.621.123</u>	<u>2.258.803</u>	<u>2.392.877</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Fiskehuset Thisted ApS' gæld til Sparekassen Thy er deponeret et ejerpantebrev stort kr. 890.000 med pant i ejendommen Havnen 31, Thisted.

9. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PTJ Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatte af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

10. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

PTJ Holding ApS	Hovedaktionær
Thykiervej 5	
7700 Thisted	
Danmark	

Øvrige nærtstående parter

Fiskehuset Thisted ApS	Søsterselskab
------------------------	---------------

Transaktioner

Selskabet udlejer lokaler til Fiskehuset Thisted ApS og den årlige leje udgør markedslejen.