

# **Ejendommen Havnen 31 Thisted ApS**

**Havnen 31, 7700 Thisted**

**CVR-nr. 32 26 23 84**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2018.

---

**Per Toft Jensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledespåtegning                                   | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2                  |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                       |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 3                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 4                  |
| Resultatopgørelse                                | 7                  |
| Balance  | 8                  |
| Noter  | 10                 |

## **Ledespåtegning**

---

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 9. april 2018

**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 2017 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 9. april 2018

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Tage Gamborg Holm**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 19674

**Selskabsoplysninger**

---

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendommen Havnen 31 Thisted 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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 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. 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### 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.

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>98.500</b> | <b>99.000</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -50.000       | -50.000       |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>48.500</b> | <b>49.000</b> |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                 | -38.732       | -40.405       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>9.768</b>  | <b>8.595</b>  |
| Skat af årets resultat                            | -2.149        | -3.874        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>7.619</b>  | <b>4.721</b>  |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |               |               |
| Overføres til overført resultat                   | 7.619         | 4.721         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>7.619</b>  | <b>4.721</b>  |

**Balance 31. december**


---

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2017</u>             | <u>2016</u>             |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |  |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                         |                         |
| 3                        | Grunde og bygninger                              | <u>4.781.517</u>        | <u>4.831.517</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt                   | <u>4.781.517</u>        | <u>4.831.517</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b><u>4.781.517</u></b> | <b><u>4.831.517</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                         |                         |
|                          | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | <u>43.530</u>           | <u>20.987</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt                            | <u>43.530</u>           | <u>20.987</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>43.530</u></b>    | <b><u>20.987</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>4.825.047</u></b> | <b><u>4.852.504</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Note                                  | 2017             | 2016             |
| <b>Egenkapital</b>                    |                  |                  |
| 4 Virksomhedskapital                  | 125.000          | 125.000          |
| 5 Overkurs ved emission               | 1.585.863        | 1.585.863        |
| 6 Overført resultat                   | 55.578           | 47.959           |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b>1.766.441</b> | <b>1.758.822</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>         |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat         | 667.668          | 621.989          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   | <b>667.668</b>   | <b>621.989</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter        | 1.986.141        | 2.121.087        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.986.141        | 2.121.087        |
| 7 Gældsforpligtelser                  | 138.332          | 137.716          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder     | 239.965          | 188.140          |
| Anden gæld                            | 26.500           | 24.750           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 404.797          | 350.606          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>2.390.938</b> | <b>2.471.693</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <b>4.825.047</b> | <b>4.852.504</b> |

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

I lighed med tidligere år er selskabets hovedaktivitet, at udleje ejendommen Havnen 31, 7700 Thisted til Fiskehuset Thisted ApS.

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 2.584         | 2.978         |
| Andre finansielle omkostninger                     | 36.148        | 37.427        |
|  | <b>38.732</b> | <b>40.405</b> |

### 3. Grunde og bygninger

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Kostpris 1. januar 2017                        | 5.171.517        | 5.171.517        |
| <b>Kostpris 31. december 2017</b>              | <b>5.171.517</b> | <b>5.171.517</b> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017           | -340.000         | -290.000         |
| Årets af-/nedskrivninger                       | -50.000          | -50.000          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b> | <b>-390.000</b>  | <b>-340.000</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b> | <b>4.781.517</b> | <b>4.831.517</b> |

### 4. Virksomhedskapital

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital 1. januar 2017 | 125.000        | 125.000        |
|                                   | <b>125.000</b> | <b>125.000</b> |

### 5. Overkurs ved emission

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Overkurs ved emission 1. januar 2017 | 1.585.863        | 1.585.863        |
|                                      | <b>1.585.863</b> | <b>1.585.863</b> |

### 6. Overført resultat

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Overført resultat 1. januar 2017         | 47.959        | 43.238        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 7.619         | 4.721         |
|  | <b>55.578</b> | <b>47.959</b> |

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

|                                   | <u>Afdrag<br/>første år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2017</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2016</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 138.332                     | 1.480.307                      | 2.124.473                        | 2.258.803                        |
|                                   | <b><u>138.332</u></b>       | <b><u>1.480.307</u></b>        | <b><u>2.124.473</u></b>          | <b><u>2.258.803</u></b>          |