

Ejendommen Havnen 31 Thisted ApS

Havnen 31, 7700 Thisted

CVR-nr. 32 26 23 84

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2019.

Per Toft Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 6. maj 2019

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 2018 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 6. maj 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm

statsautoriseret revisor
mne19674

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. 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 kildeskatte 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>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	97.000	98.500
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-50.000	-50.000
Driftsresultat	47.000	48.500
2 Øvrige finansielle omkostninger	-35.363	-38.732
Resultat før skat	11.637	9.768
Skat af årets resultat	13.417	-2.149
Årets resultat	25.054	7.619
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	25.054	7.619
Disponeret i alt	25.054	7.619

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>4.731.517</u>	<u>4.781.517</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.731.517</u>	<u>4.781.517</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.731.517</u>	<u>4.781.517</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>10.956</u>	<u>43.530</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.956</u>	<u>43.530</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.956</u>	<u>43.530</u>
	Aktiver i alt	<u>4.742.473</u>	<u>4.825.047</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overkurs ved emission	1.585.863	1.585.863
6 Overført resultat	80.632	55.578
Egenkapital i alt	1.791.495	1.766.441
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	665.207	667.668
Hensatte forpligtelser i alt	665.207	667.668
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.850.604	1.986.141
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.850.604	1.986.141
7 Gældsforpligtelser	138.947	138.332
Gæld til tilknyttede virksomheder	270.471	239.965
Anden gæld	25.749	26.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	435.167	404.797
Gældsforpligtelser i alt	2.285.771	2.390.938
Passiver i alt	4.742.473	4.825.047

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.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.756	2.584
Andre finansielle omkostninger	<u>32.607</u>	<u>36.148</u>
	<u>35.363</u>	<u>38.732</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	<u>5.171.517</u>	<u>5.171.517</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>5.171.517</u>	<u>5.171.517</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-390.000	-340.000
Årets af-/nedskrivninger	<u>-50.000</u>	<u>-50.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-440.000</u>	<u>-390.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>4.731.517</u>	<u>4.781.517</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	<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 2018	<u>1.585.863</u>	<u>1.585.863</u>
	<u>1.585.863</u>	<u>1.585.863</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	55.578	47.959
Årets overførte overskud eller underskud	<u>25.054</u>	<u>7.619</u>
	<u>80.632</u>	<u>55.578</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>138.947</u>	<u>1.338.860</u>	<u>1.989.550</u>	<u>2.124.473</u>
	<u>138.947</u>	<u>1.338.860</u>	<u>1.989.550</u>	<u>2.124.473</u>