

# **Ejendommen Havnen 31 Thisted ApS**

**Havnen 31, 7700 Thisted**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2020.

---

**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 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 12. maj 2020

**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 2019 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 revisors 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 12. maj 2020

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm

statsautoriseret revisor  
mne19674

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Havnen 31 Thisted ApS Havnen 31 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 Thyparken 10 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, 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 administration.

### 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 -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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

## 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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>98.000</b>	<b>97.000</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-50.000	-50.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>48.000</b>	<b>47.000</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-25.463	-35.363
<b>Resultat før skat</b>	<b>22.537</b>	<b>11.637</b>
Skat af årets resultat	-4.946	13.417
<b>Årets resultat</b>	<b>17.591</b>	<b>25.054</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	17.591	25.054
<b>Disponeret i alt</b>	<b>17.591</b>	<b>25.054</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>4.681.517</u>	<u>4.731.517</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.681.517</u>	<u>4.731.517</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.681.517</u></b>	<b><u>4.731.517</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>8.580</u>	<u>10.956</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.580</u>	<u>10.956</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.580</u></b>	<b><u>10.956</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.690.097</u></b>	<b><u>4.742.473</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overkurs ved emission	1.585.863	1.585.863
6 Overført resultat	98.223	80.632
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.809.086</b>	<b>1.791.495</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	678.733	665.207
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>678.733</b>	<b>665.207</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.707.172	1.850.604
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.707.172	1.850.604
7 Kortfristet del af langfristet gæld	143.474	138.947
Gæld til tilknyttede virksomheder	325.632	270.471
Anden gæld	26.000	25.749
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	495.106	435.167
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.202.278</b>	<b>2.285.771</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.690.097</b>	<b>4.742.473</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**8 Eventualposter**

## 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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.332	2.756
Andre finansielle omkostninger	<u>22.131</u>	<u>32.607</u>
	<b><u>25.463</u></b>	<b><u>35.363</u></b>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2019	<u>5.171.517</u>	<u>5.171.517</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>5.171.517</u></b>	<b><u>5.171.517</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-440.000	-390.000
Årets af-/nedskrivninger	<u>-50.000</u>	<u>-50.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b><u>-490.000</u></b>	<b><u>-440.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>4.681.517</u></b>	<b><u>4.731.517</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>5. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar 2019	<u>1.585.863</u>	<u>1.585.863</u>
	<b><u>1.585.863</u></b>	<b><u>1.585.863</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	80.632	55.578
Årets overførte overskud eller underskud	<u>17.591</u>	<u>25.054</u>
	<b><u>98.223</u></b>	<b><u>80.632</u></b>

**7. Gældsforpligtelser**

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.850.646</u>	<u>143.474</u>	<u>1.707.172</u>	<u>1.180.511</u>
	<b><u>1.850.646</u></b>	<b><u>143.474</u></b>	<b><u>1.707.172</u></b>	<b><u>1.180.511</u></b>

**8. 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.

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

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