

Boligselskabet Thorning ApS

Teglmarken 139
8800 Viborg

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

11/12/2019

Niels Hoberg Olesen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Boligselskabet Thorning ApS
Teglmarken 139
8800 Viborg

CVR-nr: 37785873

Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for Boligselskabet Thorning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Viborg, den 09/12/2019

Direktion

Niels Hoberg Olesen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået i at drive køb og salg af fast ejendom, investering, udlejning og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som året før og vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Indtægterne fra salg af varer og ydelser medtages i det år, hvor levering har fundet sted.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Operationelle leasingkontrakter

Ledelsen betragter indgåede leasingkontrakter som operationel leasing. Derfor indgår de leasede genstande hverken i materielle anlægsaktiver eller som gældsforpligtelse. Resterende ydelser oplyses i noterne under eventualforpligtelser.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Endvidere indgår rentetillæg og fradrag vedrørende selskabsskat.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, er indregnet i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat er indregnet i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat er indregnet med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der er dog ikke indregnet udskudt skat af eventuel fortjeneste på anparter jf. aktieavancebeskatningsloven.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, er indregnet med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning af skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

BALANCEN

ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommene måles individuelt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i målingen indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Den enkelte ejendoms nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den fremkomne værdi udgør dagsværdien. Ejendommens værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris og måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris fratrukket forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

OMSÆTNINGSAKTIVER

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

PASSIVER

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er indregnet og målt til nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-182.394	78.942
Personaleomkostninger	1	-486.741	-32.364
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-31.700	0
Resultat af ordinær primær drift		-700.835	46.578
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		950.000	0
Andre finansielle indtægter		820	0
Øvrige finansielle omkostninger		-232.085	-40.346
Ordinært resultat før skat		17.900	6.232
Skat af årets resultat		-4.000	-1.000
Årets resultat		13.900	5.232
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		13.900	5.232
I alt		13.900	5.232

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		12.213.734	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		90.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	2.174.323
Materielle anlægsaktiver i alt		12.303.734	2.174.323
Deposita		0	30.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	30.000
Anlægsaktiver i alt		12.303.734	2.204.323
Udsudte skatteaktiver		0	4.000
Andre tilgodehavender		637.742	194.745
Tilgodehavender i alt		637.742	198.745
Likvide beholdninger		0	15.141
Omsætningsaktiver i alt		637.742	213.886
Aktiver i alt		12.941.476	2.418.209

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		-1.006	-14.906
Egenkapital i alt		48.994	35.094
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.095.971	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.095.971	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		9.068.727	1.858.085
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.658.138	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		69.646	525.030
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.796.511	2.383.115
Gældsforpligtelser i alt		12.892.482	2.383.115
Passiver i alt		12.941.476	2.418.209
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	2		

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Løn og gager	481.965	32.080
Andre omkostninger til social sikring	4.776	284
	486.741	32.364

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er benyttet en gennemsnitlig diskonteringsrente på 7,6%.

Der er ikke taget højde for inflation.

Der er indregnet nødvendig vedligeholdelse i forhold til det udlejede antalt m².

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter iøvrigt, er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev kr. 750.000 med pant i ejendom.

Ejerpantebrev kr. 7.750.000 med pant i ejendom.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	1