

Townhouse Blokhuis ApS

Skovbakkevej 21 A, 9000 Aalborg

CVR-nr. 38 42 27 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2020.

Mogens Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Townhouse Blokhush ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. januar 2020

Direktion

Gitte Christensen

Mogens Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Townhouse Blokhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Townhouse Blokhus 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 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.

Pandrup, den 16. januar 2020

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft
Statsautoriseret revisor
mne34276

Selskabsoplysninger

Selskabet	Townhouse Blokhush ApS Skovbakkevej 21 A 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 38 42 27 74
	Stiftet: 8. februar 2017
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Gitte Christensen Mogens Christensen
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup
Modervirksomhed	Moch Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af byggeri og handel med bygninger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 96 t.kr. mod -29 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 51 t.kr. mod -43 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift, idet virksomhedskapitalen endnu ikke er reetableret efter den sidste år var tabt med mere end 50%. Det er ledelsens forventning, at der kan ske forbedringer i driften i de kommende regnskabsår. Det forventes at forbedringer vil medføre en reetablering af selskabets egenkapitalforhold. Årsregnskabet for selskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Townhouse Blokhush 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Townhouse Blokhush ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme beskatningskreds.

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 nettorealisationseværdi.

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

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>
Bruttofortjeneste	95.765	-28.540
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	26.971	0
3 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	122.736	-28.540
Andre finansielle indtægter	1.007	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-58.168</u>	<u>-26.463</u>
Resultat før skat	65.575	-55.003
Skat af årets resultat	<u>-14.695</u>	<u>11.969</u>
Årets resultat	<u>50.880</u>	<u>-43.034</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	50.880	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-43.034</u>
Disponeret i alt	<u>50.880</u>	<u>-43.034</u>

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	5.150.000	2.206.093
Materielle anlægsaktiver i alt	5.150.000	2.206.093
Anlægsaktiver i alt	5.150.000	2.206.093
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	11.969
Andre tilgodehavender	12.289	102.138
Tilgodehavender i alt	12.289	114.107
Likvide beholdninger	25.457	444
Omsætningsaktiver i alt	37.746	114.551
Aktiver i alt	5.187.746	2.320.644

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	50.000	50.000
7 Overført resultat	-9.931	-60.811
Egenkapital i alt	40.069	-10.811
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.933	0
Hensatte forpligtelser i alt	5.933	0
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til pengeinstitutter	1.276.451	1.598.675
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.276.451	1.598.675
Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.776.531	732.780
Selskabsskat	8.762	0
Anden gæld	60.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.865.293	732.780
Gældsforpligtelser i alt	5.141.744	2.331.455
Passiver i alt	5.187.746	2.320.644
1 Usikkerhed om going concern		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift, idet virksomhedskapitalen endnu ikke er reetableret efter den sidste år var tabt med mere end 50%. Det er ledelsens forventning, at der kan ske forbedringer i driften i de kommende regnskabsår. Det forventes at forbedringer vil medføre en reetablering af selskabets egenkapitalforhold. Årsregnskabet for selskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om fortsat drift.		
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	<u>26.971</u>	<u>0</u>
	<u>26.971</u>	<u>0</u>
3. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.		
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	58.168	5.295
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>21.168</u>
	<u>58.168</u>	<u>26.463</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	2.206.093	1.783.770
Tilgang i årets løb	<u>2.916.936</u>	<u>422.323</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>5.123.029</u>	<u>2.206.093</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>26.971</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>26.971</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>5.150.000</u>	<u>2.206.093</u>

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

7. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2019	-60.811	-17.777
Årets overførte overskud eller underskud	50.880	-43.034
	<u>-9.931</u>	<u>-60.811</u>

8. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>1.276.451</u>	<u>1.598.675</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.276.451</u>	<u>1.598.675</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.280 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Moch Holding ApS, CVR-nr. 28148852 som administrationsselskab 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.

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