



Townhouse Blokhuis ApS

Skovbakkevej 21, A

9000 Aalborg

CVR-nr. 38422774

Årsrapport for 2022

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. april 2023

Mogens Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Townhouse Blokhush ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. april 2023

Direktion

Gitte Christensen
Direktør

Mogens Christensen
Direktør

Townhouse Blokhush ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Townhouse Blokhush ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Townhouse Blokhush ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Støvring, den 27. april 2023

nf plus revision godkendt revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 36031719

Niels Jørgen Villadsen

Partner, registreret revisor

mne17274

Townhouse Blokhush ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Townhouse Blokhush ApS Skovbakkevej 21, A 9000 Aalborg
Telefon	40551899
Mobil	45 40551899
E-mail	privatmc4@gmail.com
CVR-nr.	38422774
Stiftelsesdato	8. februar 2017
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Gitte Christensen Mogens Christensen
Revisor	nf plus revision godkendt revisionsanpartsselskab Juelstrupparken 10A 9530 Støvring
Telefon	45 96868071
Mobil	45 40639827
E-mail	njv@nfplus.dk
Hjemmeside	www.nfplus.dk
CVR-nr.	36031719
Advokat	Advokatfirmaet Vingaardshus Vingaardsgade 22 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er i følge vedtægterne at drive byggeri og handel med bygninger, samt efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 135.035, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 5.438.165, og en egenkapital på kr. 439.573.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Townhouse Blokhus ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelse, ejendomsskatter, forsikringer og forbrugsafgifter mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Townhouse Blokhush ApS

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		173.928	175.742
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		100.000	100.000
Driftsresultat		273.928	275.742
Finansielle omkostninger		-100.826	-86.436
Resultat før skat		173.102	189.306
Skat af årets resultat	2	-38.067	-41.784
Årets resultat		135.035	147.522
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		135.035	147.522
Resultatdisponering		135.035	147.522

Townhouse Blokhush ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	5.400.000	5.300.000
Materielle anlægsaktiver		5.400.000	5.300.000
Anlægsaktiver		5.400.000	5.300.000
Likvide beholdninger		38.165	22.740
Omsætningsaktiver		38.165	22.740
Aktiver		5.438.165	5.322.740
Passiver			
Egenkapital		439.573	304.538
Hensættelser til udskudt skat	4	56.400	34.415
Hensatte forpligtelser		56.400	34.415
Gæld til banker		1.280.000	1.280.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.280.000	1.280.000
Gæld til banker		8.254	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.969	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.538.887	3.604.003
Selskabsskat		16.082	19.784
Periodeafgrænsningsposter		20.000	20.000
Deposita		60.000	60.000
Kortfristede gældsforpligtelser		3.662.192	3.703.787
Gældsforpligtelser		4.942.192	4.983.787
Passiver		5.438.165	5.322.740
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		

Townhouse Blokhush ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	254.538	304.538
Årets resultat		135.035	135.035
Egenkapital 31. december 2022	50.000	389.573	439.573

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2022	2021	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	-16.082	-19.784	
Regulering af udskudt skat	-21.985	-22.000	
	-38.067	-41.784	
3. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	5.143.569	5.143.569	
Kostpris ultimo	5.143.569	5.143.569	
Dagsværdireguleringer primo	156.431	56.431	
Årets reguleringer	100.000	100.000	
Dagsværdireguleringer ultimo	256.431	156.431	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.400.000	5.300.000	
4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret			
Hensættelse til udskudt skat, primo	34.415	12.415	
Årets hensættelse til udskudt skat	21.985	22.000	
Saldo ultimo	56.400	34.415	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Langfristet gæld	Kortfristet del af af langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	pr. 31.12.2022		
Gæld til banker	1.280.000	0	1.280.000
	1.280.000	0	1.280.000

Noter

2022

2021

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Moch Holding ApS (cvr. nr. 28148852) og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Moch Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.280 t.DKK. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

8. Ejerskab

Selskabets legale ejere:

Moch Holding ApS (100% ejerandel og 100% stemmeret)

Selskabets reelle ejere:

Mogens Christensen (17% ejerandel og 50% stemmeret)

Gitte Christensen (17% ejerandel og 50% stemmeret)

Tanja Hwang Christensen (33% ejerandel og 0% stemmeret)

Janni Christensen (33% ejerandel og 0% stemmeret)