

## **Boligudlejning Thisted ApS**

Hortensiavej 13

7700 Thisted

CVR-nr. 39343002

### **Årsrapport 2018/19**

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. september 2019

---

Peter Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Boligudlejning Thisted ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Boligudlejning Thisted ApS Hortensiavej 13 7700 Thisted
<b>Regnskabsår</b>	9. februar 2018 - 30. juni 2019
<b>Direktion</b>	Peter Larsen, Direktør
<b>Revisor</b>	REVIKON Registreret revisionsinteressentskab Toldbodgade 4, 2. sal 7700 Thisted
<b>Kontaktpersoner</b>	Jens Damsgaard, Registreret revisor Tommy Brix Jørgensen, Cand.merc.aud
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel Hovedgaden 50 7752 Snedsted

## **Boligudlejning Thisted ApS**

### **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 9. februar 2018 - 30. juni 2019 for Boligudlejning Thisted 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. februar 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 9. september 2019

#### **Direktion**

Peter Larsen  
Direktør

**Boligudlejning Thisted ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

**Til den daglige ledelse i Boligudlejning Thisted ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligudlejning Thisted ApS for regnskabsåret 9. februar 2018 - 30. juni 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 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.

Thisted, den 9. september 2019

**REVIKON**

**Registreret revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 15728000

Jens Damsgaard  
Registreret revisor  
mne16902

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 9. februar 2018 - 30. juni 2019 udviser et resultat på kr. 2.041.996, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en balancesum på kr. 17.140.087, og en egenkapital på kr. 2.091.996.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Boligudlejning Thisted ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>995.645</b>
Personaleomkostninger	1	-131.763
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		<u>2.116.936</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.980.818</b>
Finansielle omkostninger		<u>-382.379</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.598.439</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-556.443</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2.041.996</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>2.041.996</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.041.996</b>

Boligudlejning Thisted ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	3	17.050.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>17.050.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>17.050.000</u>
Andre tilgodehavender		47.971
Periodeafgrænsningsposter		24.145
<b>Tilgodehavender</b>		<u>72.116</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>17.971</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>90.087</u>
<b>Aktiver</b>		<u>17.140.087</u>
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat	4	2.041.996
<b>Egenkapital</b>		<u>2.091.996</u>
Hensættelser til udskudt skat		475.026
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>475.026</u>
Gæld til kreditinstitutter		10.802.622
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u>10.802.622</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		305.000
Gæld til banker		2.948.806
Modtagne forudbetalinger fra kunder		322.990
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.558
Selskabsskat		81.417
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		296
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		78.376
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>3.770.443</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>14.573.065</u>
<b>Passiver</b>		<u>17.140.087</u>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6	



Noter

2018/19

**1. Personaleomkostninger**

Lønninger	71.266
Pensioner	60.497
	<u>131.763</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>
-----------------------------------	----------

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	81.417
Regulering hensættelse til udskudt skat	475.026
	<u>556.443</u>

**3. Grunde og bygninger**

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi med baggrund i en afkastbaseret model, hvor der kan være usikkerhed om markedets vurdering af afkastkravet, da antallet af sammenlignelige handler har været begrænset.

Beregningerne er for alle ejendomme sket på samme måde og med samme afkastsats på 6,5 %.

**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.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.218 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.092 t.kr. til 874 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
7,5 %	14.777 t.kr.	17.050 t.kr.	- 2.273 t.kr.
7,0 %	15.832 t.kr.	17.050 t.kr.	- 1.218 t.kr.
6,0 %	18.471 t.kr.	17.050 t.kr.	+ 1.421 t.kr.

**4. Overført resultat**

Årets tilgang	2.041.996
Saldo ultimo	<u>2.041.996</u>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	10.802.622	305.000	9.599.151
	<u>10.802.622</u>	<u>305.000</u>	<u>9.599.151</u>

## **6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld med realkreditinstitutter, 11.258 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 17.050 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, 3.280 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 2.650 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 17.050 t.kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Boligudlejning Thisted ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2018/19 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### **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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

## Balancen

### 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.

Der er brugt en afkastprocent på 6,5 % ved beregning af dagsværdien. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommenes dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 skatteaktiver 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.

### 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 acontoskatte.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 proventuet 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.

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