

## **Boligudlejning Thisted ApS**

Hortensiavej 13

7700 Thisted

CVR-nr. 39343002

### **Årsrapport**

**1. juli 2021 - 30. juni 2022**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. september 2022

---

Peter Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Boligudlejning Thisted ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Boligudlejning Thisted ApS Hortensiavej 13 7700 Thisted
<b>Regnskabsår</b>	1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Direktion</b>	Peter Larsen, Direktør
<b>Revisor</b>	REVISION THY Registreret revisionsanpartsselskab Havnen 35, 1. sal 7700 Thisted
<b>Kontaktpersoner</b>	Jens Damsgaard, Registreret revisor Tommy Brix Jørgensen, Cand.merc.aud
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Hovedgaden 50 7752 Snedsted

## **Boligudlejning Thisted ApS**

### **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 16. september 2022

#### **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 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Thisted, den 16. september 2022

#### **REVISION THY**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 42825379

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 1. juli 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. 754.363, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 21.187.327, og en egenkapital på kr. 4.553.940.

## Boligudlejning Thisted ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.311.221</b>	<b>1.041.036</b>
Personaleomkostninger	1	-107.501	-169.167
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.105	-19.105
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		79.862	672.767
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.264.477</b>	<b>1.525.531</b>
Finansielle omkostninger		-325.555	-321.854
<b>Resultat før skat</b>		<b>938.922</b>	<b>1.203.677</b>
Skat af årets resultat	2	-184.559	-245.003
<b>Årets resultat</b>		<b>754.363</b>	<b>958.674</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		754.363	958.674
		<b>754.363</b>	<b>958.674</b>

## Boligudlejning Thisted ApS

### Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	21.100.000	20.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		48.968	68.073
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>21.148.968</b>	<b>20.168.073</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.148.968</b>	<b>20.168.073</b>
Andre tilgodehavender		0	6.115
Periodeafgrænsningsposter		38.359	39.674
<b>Tilgodehavender</b>		<b>38.359</b>	<b>45.789</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>38.359</b>	<b>45.789</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.187.327</b>	<b>20.213.862</b>



Boligudlejning Thisted ApS

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat	4	<u>4.503.940</u>	<u>3.749.577</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>4.553.940</b></u>	<u><b>3.799.577</b></u>
Hensættelser til udskudt skat		<u>747.390</u>	<u>729.871</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u><b>747.390</b></u>	<u><b>729.871</b></u>
Gæld til kreditinstitutter		<u>12.935.248</u>	<u>12.720.225</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>12.935.248</b></u>	<u><b>12.720.225</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		470.000	407.000
Gæld til banker		590.646	1.336.963
Modtagne forudbetalinger fra kunder		548.044	438.996
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.750	27.999
Selskabsskat		146.040	72.837
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		34.713	103.298
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>1.137.556</u>	<u>577.096</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>2.950.749</b></u>	<u><b>2.964.189</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>15.885.997</b></u>	<u><b>15.684.414</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>21.187.327</b></u>	<u><b>20.213.862</b></u>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	57.198	117.766
Pensioner	50.303	51.401
	<u>107.501</u>	<u>169.167</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	167.040	92.837
Regulering hensættelse til udskudt skat	17.519	152.166
	<u>184.559</u>	<u>245.003</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 %. Samme afkastsats er benyttet i sidste regnskabsår.

**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 1.507 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.554 t.kr. til 3.047 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 %	18.287 t.kr.	21.100 t.kr.	- 2.813 t.kr.
7,0 %	19.593 t.kr.	21.100 t.kr.	- 1.507 t.kr.
6,0 %	22.858 t.kr.	21.100 t.kr.	+1.758 t.kr.

**4. Overført resultat**

Saldo primo	3.749.577	2.790.903
Årets tilgang	754.363	958.674
Saldo ultimo	<u>4.503.940</u>	<u>3.749.577</u>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	12.935.248	470.000	11.114.349
	<u>12.935.248</u>	<u>470.000</u>	<u>11.114.349</u>

Noter

2021/22

2020/21

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld med realkreditinstitutter, 13.648 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 21.100 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, 611 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 2022 udgør 18.200 t.kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Boligudlejning Thisted ApS for 2021/22 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Indtægt fra levering af lejeydelser indregnes i nettoomsætningen i takt med levering af ydelsen.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

### 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **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.

#### **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.

### **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.

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