

Boligudlejning Thisted ApS

Hortensiavej 13

7700 Thisted

CVR-nr. 39343002

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

5. regnskabsår

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

Peter Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Boligudlejning Thisted ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Boligudlejning Thisted ApS Hortensiavej 13 7700 Thisted
Regnskabsår	1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Peter Larsen
Revisor	REVISION THY Registreret revisionsanpartsselskab Havnen 35, 1. sal 7700 Thisted
Kontaktpersoner	Jens Damsgaard, Registreret revisor Tommy Brix Jørgensen, Cand.merc.aud
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Hovedgaden 50 7752 Snedsted

Boligudlejning Thisted ApS

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 27. september 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 27. september 2023

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 2022 - 30. juni 2023 udviser et resultat på kr. 658.106, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en balancesum på kr. 21.171.148, og en egenkapital på kr. 5.212.046.

Boligudlejning Thisted ApS

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		1.543.376	1.311.221
Personaleomkostninger	1	-131.283	-107.501
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.105	-19.105
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-39.995	79.862
Driftsresultat		1.352.993	1.264.477
Finansielle omkostninger		-537.462	-325.555
Resultat før skat		815.531	938.922
Skat af årets resultat	2	-157.425	-184.559
Årets resultat		658.106	754.363
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		658.106	754.363
		658.106	754.363

Boligudlejning Thisted ApS

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	21.100.000	21.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		29.863	48.968
Materielle anlægsaktiver		21.129.863	21.148.968
Anlægsaktiver		21.129.863	21.148.968
Periodeafgrænsningsposter		41.285	38.359
Tilgodehavender		41.285	38.359
Omsætningsaktiver		41.285	38.359
Aktiver		21.171.148	21.187.327
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat	4	5.162.046	4.503.940
Egenkapital		5.212.046	4.553.940
Hensættelser til udskudt skat		739.767	747.390
Hensatte forpligtelser		739.767	747.390
Gæld til kreditinstitutter		11.731.577	12.935.248
Langfristede gældsforpligtelser	5	11.731.577	12.935.248
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		442.000	470.000
Gæld til banker		522.552	590.646
Modtagne forudbetalinger fra kunder		549.454	548.044
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.750	23.750
Selskabsskat		144.048	146.040
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		29.857	34.713
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.776.097	1.137.556
Kortfristede gældsforpligtelser		3.487.758	2.950.749
Gældsforpligtelser		15.219.335	15.885.997
Passiver		21.171.148	21.187.327
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2022/23	2021/22
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	79.050	57.198
Pensioner	52.233	50.303
	<u>131.283</u>	<u>107.501</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	165.048	167.040
Regulering hensættelse til udskudt skat	-7.623	17.519
	<u>157.425</u>	<u>184.559</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 5.212 t.kr. til 3.705 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	4.503.940	3.749.577
Årets tilgang	658.106	754.363
Saldo ultimo	<u>5.162.046</u>	<u>4.503.940</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	11.731.577	442.000	10.290.000
	<u>11.731.577</u>	<u>442.000</u>	<u>10.290.000</u>

Noter

2022/23

2021/22

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld med realkreditinstitutter, 12.377 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 21.100 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, 543 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 2023 udgør 18.200 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Boligudlejning Thisted ApS for 2022/23 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme 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.