

Tirac Boligudlejning ApS

Søvej 4, Klejtrup

9500 Hobro

CVR-nummer 81850712

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. november 2017

Else Marie Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Tirac Boligudlejning ApS
Søvej 4, Klejtrup
9500 Hobro

Hjemstedskommune: Viborg
CVR-nummer: 81850712
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Direktion

Else Marie Ravn Sørensen

Tilknyttede virksomheder

Carit Dahl Sørensen Holding ApS

Pengeinstitut

Jutlander Bank

Revisor

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Tirac Boligudlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klejtrup, 19. september 2017

Direktionen:

Else Marie Ravn Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Tirac Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tirac Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Viborg, 19. september 2017

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Henrik Svenstrup
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering og udlejning af faste ejendomme til erhvervs- og boligformål samt kapitalanbringelse og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Årets resultat er påvirket af større renoveringsudgifter på enkelte ejendomme.

Der har herudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

For det kommende år forventes en positiv udvikling i selskabets driftsresultat, da der ikke forventes større renoveringer af ejendommene.

Note	Resultatopgørelse	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	82.924	237
1	Personaleomkostninger	-72.741	-73
2	Afskrivninger, anlægsaktiver	-60.360	-60
	Resultat før finansielle poster	-50.177	104
3	Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver	9.299	12
	Finansielle omkostninger	-97.270	-114
	Resultat før skat	-138.148	2
4	Skat af årets resultat	16.526	-14
	Årets resultat	-121.622	-12
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-121.622	-12
	Resultatdisponering i alt	-121.622	-12

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
	Grunde og bygninger	2.822.472	2.883
	Materielle anlægsaktiver	2.822.472	2.883
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.526	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	44.622	43
	Finansielle anlægsaktiver	61.148	43
	Anlægsaktiver i alt	2.883.620	2.926
	Andre tilgodehavender	6.212	0
	Periodeafgrænsningsposter	13.734	12
	Tilgodehavender	19.946	12
	Likvide beholdninger	152.516	292
	Omsætningsaktiver i alt	172.462	304
	Aktiver i alt	3.056.082	3.231

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Anpartskapital	200.000	200
5	Reserve for opskrivninger	0	6
	Overført resultat	1.213.716	1.335
6	Egenkapital i alt	1.413.716	1.541
	Gæld til realkreditinstitutter	1.366.645	1.434
	Huslejedepositum	95.400	91
	Selskabsskat 2015/16	0	14
7	Langfristede gældsforpligtelser	1.462.045	1.539
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	68.538	65
	Forudbetalt husleje mv.	23.301	12
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.536	41
	Gæld til tilknyttet virksomhed	29.524	17
	Anden gæld	14.423	14
	Kortfristede gældsforpligtelser	180.322	150
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	1.642.366	1.689
	Passiver i alt	3.056.082	3.231
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Lønninger og gage	72.741	73
Personaleomkostninger i alt	72.741	73
Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1
2		
Afskrivninger, anlægsaktiver		
Bygninger	60.360	60
Afskrivninger, anlægsaktiver i alt	60.360	60
3		
Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver		
Udbytter af kapitalandele	8.010	12
Kursregulering af finansielle anlægsaktiver	1.289	0
Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver i alt	9.299	12
4		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	14
Refusion af selskabsskat fra administrationselskab	-16.526	0
Skat af årets resultat i alt	-16.526	14
5		
Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	5.999	6
Tilbageført opskrivninger	-5.999	0
Reserve for opskrivninger i alt	0	6

		2016/17	2015/16		
Noter		DKK	1.000 DKK		
6	Egenkapital	Virksomhedskapital	Reserver for opskrivninger	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	200	6	1.335	1.541
	Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	-6	0	-6
	Årets resultat	0	0	-122	-122
	Egenkapital ultimo	200	0	1.214	1.414

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.071.535	1.156
--	-----------	-------

8 Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet vedligeholdelsesforpligtelser på ejendommene efter lejelovens bestemmelser.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Carit Dahl Sørensen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tdk. 1.453, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør tdk. 2.822.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tdk. 417, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør TDKK 2.822. Heraf er ejerpantebreve på i alt tdk. 417 deponeret til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut.

Selskabets pengeinstitut har afgivet arbejdsgarantier på TDKK 5.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterier

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter og fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, fratrukket driftsudgifterne på ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger, administrationsomkostninger samt øvrige omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-40 år.	2.822

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Andre værdipapirer der er anlægsaktiver består af børsnoteerede investeringsbeviser, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitut.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæs-

Anvendt regnskabspraksis

sig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.