



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Thyparken 10
7700 Thisted
T +45 97 91 11 11

CVR nr. 25 49 21 45

thisted@rsm.dk
www.rsm.dk

Ejendomsselskabet Thy A/S

Gryde Torv 12A, 7700 Thisted

CVR-nr. 10 12 30 62

Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2024.

Henrik Tinggaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Ejendomsselskabet Thy A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 13. december 2024

Direktion

Søren Borggaard Kristensen

Bestyrelse

Henrik Tinggaard
formand

Søren Borggaard Kristensen

Peter Bojsen Jensen

Lars Ulrik Malle

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Thy A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Thy A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Thisted, den 13. december 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm
statsautoriseret revisor
mne19674

Niels Brandt
registreret revisor
mne2479

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Thy A/S Gryde Torv 12A 7700 Thisted CVR-nr.: 10 12 30 62 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Henrik Tinggaard, formand Søren Borggaard Kristensen Peter Bojsen Jensen Lars Ulrik Malle
Direktion	Søren Borggaard Kristensen
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
Dattervirksomheder	Ejendomsselskabet Thy-Toldbodgade 4 ApS, Thisted Anpartsselskabet af 15. maj 2001, Thisted
Kapitalinteresse	CeThy ApS, Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.698 t.kr. mod 4.585 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.950 t.kr. mod 537 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Thy A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav der er fastsat af ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår..

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsselskabet Thy A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskat ter over for skattemyndighederne.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	5.697.619	4.584.692
Værdiregulering af investeringsejendomme	-839.278	-770.037
1 Personaleomkostninger	-1.632.687	-1.614.663
Andre driftsomkostninger	-39.560	0
Driftsresultat	3.186.094	2.199.992
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.142.636	-368.950
Indtægt af kapitalinteresse	276	344.328
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	202.578	191.708
Andre finansielle indtægter	2.413.292	803.534
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.474.421	-2.468.858
Resultat før skat	3.470.455	701.754
Skat af årets resultat	-519.983	-165.220
Årets resultat	2.950.472	536.534
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.342.912	-1.224.622
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	400.000
Overføres til overført resultat	0	1.361.156
Disponeret fra overført resultat	-392.440	0
Disponeret i alt	2.950.472	536.534

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
3	116.324.000	114.008.538
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>116.324.000</u>	<u>114.008.538</u>
4	11.447.400	10.304.764
5	6.180.956	6.180.680
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>17.628.356</u>	<u>16.485.444</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>133.952.356</u>	<u>130.493.982</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	40.000	79.560
Varebeholdninger i alt	<u>40.000</u>	<u>79.560</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.497	162.895
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.337.137	4.905.344
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	83.197	2.174
Tilgodehavende selskabsskat	483.208	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	186.270	264.746
Andre tilgodehavender	2.518.953	5.819.512
Periodeafgrænsningsposter	0	4.980
Tilgodehavender i alt	<u>8.610.262</u>	<u>11.159.651</u>
Likvide beholdninger	319.363	309.244
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.969.625</u>	<u>11.548.455</u>
Aktiver i alt	<u>142.921.981</u>	<u>142.042.437</u>

Balance 30. september

Passiver	2024	2023
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	750.000	750.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.595.695	1.252.783
Reserve for sikringstransaktioner	1.964.783	4.539.219
Overført resultat	45.659.215	46.051.655
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	400.000
Egenkapital i alt	52.969.693	52.993.657
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	7.810.154	7.830.024
Hensatte forpligtelser i alt	7.810.154	7.830.024
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	64.947.366	61.507.541
Gæld til pengeinstitutter	2.931.735	0
Deposita	1.948.537	1.856.445
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	69.827.638	63.363.986
6 Kortfristet del af langfristet gæld	1.624.497	1.309.516
Gæld til pengeinstitutter	8.746.340	13.864.848
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.242	12.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.642	1.036.903
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.384.109	938.719
Selskabsskat	0	94.792
Anden gæld	470.666	597.674
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.314.496	17.854.770
Gældsforpligtelser i alt	82.142.134	81.218.756
Passiver i alt	142.921.981	142.042.437
7 Oplysninger om dagsværdi		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Finansielle risici		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskriv-</u> <u>ning efter den</u> <u>indre værdis-</u> <u>metode</u>	<u>Reserve for</u> <u>sikringstrans-</u> <u>aktioner</u>	<u>Overført re-</u> <u>sultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober						
2022	750.000	2.477.405	4.747.669	44.690.499	1.000.000	53.665.573
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Resultatandel	0	-1.224.622	0	1.361.156	400.000	536.534
Årets dagsværdiregulering						
finansiell sikring	0	0	-267.243	0	0	-267.243
Skat af årets						
dagsværdiregulering						
finansiell sikring	0	0	58.793	0	0	58.793
Egenkapital 1. oktober						
2023	750.000	1.252.783	4.539.219	46.051.655	400.000	52.993.657
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-400.000	-400.000
Resultatandel	0	2.342.912	0	-392.440	1.000.000	2.950.472
Årets dagsværdiregulering						
finansiell sikring	0	0	-3.300.559	0	0	-3.300.559
Skat af årets						
dagsværdiregulering						
finansiell sikring	0	0	726.123	0	0	726.123
	750.000	3.595.695	1.964.783	45.659.215	1.000.000	52.969.693

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.538.251	1.528.066
Pensioner	58.991	58.688
Andre omkostninger til social sikring	35.445	27.909
	<u>1.632.687</u>	<u>1.614.663</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	46.178	30.423
Andre finansielle omkostninger	3.428.243	2.438.435
	<u>3.474.421</u>	<u>2.468.858</u>
	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	91.918.470	88.107.121
Tilgang i årets løb	3.154.740	3.811.349
Kostpris ultimo	<u>95.073.210</u>	<u>91.918.470</u>
Regulering til dagsværdi primo	22.090.068	22.860.105
Årets regulering til dagsværdi	-839.278	-770.037
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>21.250.790</u>	<u>22.090.068</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>116.324.000</u>	<u>114.008.538</u>

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme samt erhvervslejemål beliggende i Thisted-området.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5,00-5,75
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	7,00-8,00

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 116.324 t.kr. pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 9.165 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 10.897 t.kr.

Noter

	30/9 2024	30/9 2023
	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	9.057.661	9.057.661
Kostpris ultimo	9.057.661	9.057.661
Opskrivninger primo	1.247.103	1.616.053
Årets resultatandele	1.142.636	-368.950
Opskrivninger ultimo	2.389.739	1.247.103
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.447.400	10.304.764
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Thy-Toldbodgade 4 ApS	Thisted	100 %
Anpartsselskabet af 15. maj 2001	Thisted	100 %
5. Kapitalinteresse		
Kostpris primo	4.975.000	4.975.000
Kostpris ultimo	4.975.000	4.975.000
Opskrivninger primo	1.205.680	861.352
Korrektion af tidligere opskrivning	-10.748	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	11.024	344.328
Opskrivninger ultimo	1.205.956	1.205.680
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.180.956	6.180.680
Kapitalinteresse:		
	Hjemsted	Ejerandel
CeThy ApS	Thisted	50 %

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	66.503.608	1.556.242	64.947.366	58.769.648
Gæld til pengeinstitutter	2.999.990	68.255	2.931.735	2.523.974
Deposita	1.948.537	0	1.948.537	0
	71.452.135	1.624.497	69.827.638	61.293.622

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	116.324.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-839.278

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 66.504 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 116.324 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.055 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommene Vestergade 16B, matr.nr. 0397d, Thisted Bygrunde samt Kongemøllevej 8, matr.nr. 23e, Skinnerup By.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet givet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede selskaber.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter der har en restløbetid på 9 måneder og en samlet restleasingydelse på 155 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10. Finansielle risici

Renterisici

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterleves ved enten at optage fast forrentede lån eller ved at afdække renterisikoen på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.

Selskabet har indgået renteswapaftale på 45.000 t.kr. til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 52.032 t.kr.. Renteswappen udløber den 31. marts 2029. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist nedenfor i t.kr..

	Sikringstrans- aktion brutto	Skat heraf	Sikringstrans- aktion netto
Saldo primo	5.819.512	-1.280.293	4.539.219
Årets bevægelse	<u>-3.300.559</u>	<u>726.123</u>	<u>-2.574.436</u>
Saldo ultimo	<u>2.518.953</u>	<u>-554.170</u>	<u>1.964.783</u>