



# 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

**2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2023.

---

**Henrik Tinggaard**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 20. december 2023

### 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 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 20. december 2023

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm  
statsautoriseret revisor  
mne19674

Niels Brandt  
registreret revisor  
mne2479

## Selskabsoplysninger

---

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.585 t.kr. mod 5.286 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 537 t.kr. mod 1.141 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.

### **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.

### **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.

### **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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### 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.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 konsolideringsmetode.

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.

### Varebeholdninger

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.584.692</b>	<b>5.286.300</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-770.037	-253.528
1 Personaleomkostninger	<u>-1.614.663</u>	<u>-1.550.545</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.199.992</b>	<b>3.482.227</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-368.950	-828.269
Indtægt af kapitalinteresse	344.328	261.367
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	191.708	179.517
Andre finansielle indtægter	803.534	5.848
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.468.858</u>	<u>-1.483.790</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>701.754</b>	<b>1.616.900</b>
Skat af årets resultat	<u>-165.220</u>	<u>-476.291</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>536.534</u></b>	<b><u>1.140.609</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.224.622	-566.902
Udbytte for regnskabsåret	400.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	<u>1.361.156</u>	<u>707.511</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>536.534</u></b>	<b><u>1.140.609</u></b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	114.008.538	110.967.226
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>114.008.538</u>	<u>110.967.226</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.304.764	10.673.714
5 Kapitalinteresse	6.180.680	5.836.352
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>16.485.444</u>	<u>16.510.066</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>130.493.982</u></b>	<b><u>127.477.292</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	79.560	79.560
Varebeholdninger i alt	<u>79.560</u>	<u>79.560</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	162.895	33.167
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.905.344	4.710.701
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.174	2.174
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	264.746	307.935
Andre tilgodehavender	5.819.512	6.086.755
Periodeafgrænsningsposter	4.980	14.850
Tilgodehavender i alt	<u>11.159.651</u>	<u>11.155.582</u>
Likvide beholdninger	309.244	16.863
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.548.455</u></b>	<b><u>11.252.005</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>142.042.437</u></b>	<b><u>138.729.297</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	750.000	750.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.252.783	2.477.405
Reserve for sikringstransaktioner	4.539.219	4.747.669
Overført resultat	46.051.655	44.690.499
Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>52.993.657</b>	<b>53.665.573</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	7.830.024	7.822.643
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.830.024</b>	<b>7.822.643</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	61.507.541	62.662.050
Deposita	1.856.445	1.851.739
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	63.363.986	64.513.789
6 Kortfristet del af langfristet gæld	1.309.516	1.544.773
Gæld til pengeinstitutter	13.864.848	7.522.320
Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.318	4.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.036.903	252.170
Gæld til tilknyttede virksomheder	938.719	525.961
Selskabsskat	94.792	2.373.432
Anden gæld	597.674	504.386
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.854.770	12.727.292
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>81.218.756</b>	<b>77.241.081</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>142.042.437</b>	<b>138.729.297</b>

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						
2021	750.000	3.044.307	-1.869.768	43.982.988	2.000.000	47.907.527
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Resultatandel	0	-566.902	0	707.511	1.000.000	1.140.609
Årets dagsværdiregulering						
finansiell sikring	0	0	8.483.893	0	0	8.483.893
Skat af årets						
dagsværdiregulering						
finansiell sikring	0	0	-1.866.456	0	0	-1.866.456
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
	<b>750.000</b>	<b>1.252.783</b>	<b>4.539.219</b>	<b>46.051.655</b>	<b>400.000</b>	<b>52.993.657</b>

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.528.066	1.464.714
Pensioner	58.688	52.536
Andre omkostninger til social sikring	27.909	33.295
	<b>1.614.663</b>	<b>1.550.545</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	30.423	10.391
Andre finansielle omkostninger	2.438.435	1.473.399
	<b>2.468.858</b>	<b>1.483.790</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	88.107.121	85.101.743
Tilgang i årets løb	3.811.349	3.390.804
Afgang i årets løb	0	-385.426
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>91.918.470</b>	<b>88.107.121</b>
Regulering til dagsværdi primo	22.860.105	23.237.257
Årets regulering til dagsværdi	-770.037	-120.007
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-257.145
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>22.090.068</b>	<b>22.860.105</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>114.008.538</b>	<b>110.967.226</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastspænd lagt til grund:

	<u>30/9 2023</u>
Afkastkrav, bolig	5,25 - 6,00
Afkastkrav, erhverv	6,75 - 8,00

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 114.009 t.kr. pr. 30. september 2023. 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 8.354 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.768 t.kr.

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	<u>9.057.661</u>	<u>9.057.661</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>9.057.661</u></b>	<b><u>9.057.661</u></b>
Opskrivninger primo	1.616.053	2.444.322
Årets resultatandele	<u>-368.950</u>	<u>-828.269</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>1.247.103</u></b>	<b><u>1.616.053</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>10.304.764</u></b>	<b><u>10.673.714</u></b>

### Tilknyttede virksomheder:

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendomsselskabet Thy-Toldbodgade 4 ApS	Thisted	100 %
Anpartsselskabet af 15. maj 2001	Thisted	100 %

## Noter

	30/9 2023	30/9 2022
<b>5. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris primo	4.975.000	4.975.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.975.000</b>	<b>4.975.000</b>
Opskrivninger primo	861.352	599.985
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	344.328	261.367
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.205.680</b>	<b>861.352</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.180.680</b>	<b>5.836.352</b>

### Kapitalinteresse:

	Hjemsted	Ejerandel
CeThy ApS	Thisted	50 %

## 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	62.817.057	1.309.516	61.507.541	56.368.986
Deposita	1.856.445	0	1.856.445	0
	<b>64.673.502</b>	<b>1.309.516</b>	<b>63.363.986</b>	<b>56.368.986</b>

## 7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	114.008.536
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-770.037

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 62.817 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 114.009 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen Vestergade 16B, matr.nr. 0397d, Thisted Bygrunde.

## Noter

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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 203 t.kr.

#### Sambeskatning

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

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 efterledes 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 50.040 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	6.087	-1.339	4.748
Årets bevægelse	-267	58	-209
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.820</b>	<b>-1.281</b>	<b>4.539</b>