

Boligselskabet Thorning ApS

CVR-nr.: 37785873

Teglmarken 139
8800 Viborg

Årsrapport
1. juli 2021 - 30. juni 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

21/11/2022

Niels Hoberg Olesen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Boligselskabet Thorning ApS
Teglmarken 139
8800 Viborg

CVR-nr.: 37785873
Regnskabsår: 01/07/2021 - 30/06/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2021 - 30. juni 2022 for Boligselskabet Thorning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Viborg, den 21/11/2022

Direktion

Niels Hoberg Olesen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået i at drive køb og salg af fast ejendom, investering, udlejning og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, driftsomkostninger ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Driftsomkostninger ejendomme omfatter omkostninger til drift af udlejningsejendommene.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

BALANCEN

ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Ejendommene måles individuelt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i målingen indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Den enkelte ejendoms nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den fremkomne værdi udgør dagsværdien. Ejendommenes værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris og måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris fratrukket forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (scrapværdi kr. 0) 5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

OMSÆTNINGSAKTIVER

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

PASSIVER

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventet udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2021 - 30. jun. 2022

| | Note | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 721.285 | 641.546 |
| Personaleomkostninger | 1 | -62.847 | -85.268 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -20.000 | -28.995 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 638.438 | 527.283 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 186.150 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -298.041 | -386.171 |
| Ordinært resultat før skat | | 340.397 | 327.262 |
| Skat af årets resultat | | -77.000 | -39.000 |
| Årets resultat | | 263.397 | 288.262 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | 263.397 | 288.262 |
| I alt | | 263.397 | 288.262 |

Balance 30. juni 2022

Aktiver

| | Note | 2021/22 | 2020/21 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Investeringsejendomme | | 15.400.000 | 15.400.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 20.000 | 50.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 15.420.000 | 15.450.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 15.420.000 | 15.450.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 67.250 | 35.850 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 11.023 |
| Tilgodehavender i alt | | 67.250 | 46.873 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 67.250 | 46.873 |
| AKTIVER I ALT | | 15.487.250 | 15.496.873 |

Balance 30. juni 2022

Passiver

| | Note | 2021/22 | 2020/21 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 1.573.920 | 1.310.523 |
| Egenkapital i alt | | 1.623.920 | 1.360.523 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 448.000 | 371.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 448.000 | 337.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 9.123.249 | 6.489.271 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 1.567.499 | 1.791.427 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2 | 10.690.748 | 8.280.698 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 228.000 | 227.500 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | | 1.675.544 | 4.530.762 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 821.038 | 715.290 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 11.100 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.724.582 | 5.484.652 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 13.415.330 | 13.765.350 |
| PASSIVER I ALT | | 15.487.250 | 15.496.873 |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

Noter

1. Personaleomkostninger

| | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Løn og gager | 62.662 | 85.268 |
| Andre omkostninger til social sikring | 185 | 0 |
| | <u>62.847</u> | <u>85.268</u> |

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 9.351.249 | 228.000 | 9.123.249 | 8.208.000 |
| Momsreguleringsforpligtelse | 1.791.427 | 223.928 | 1.567.499 | 671.787 |
| | <u>11.142.676</u> | <u>451.928</u> | <u>10.690.748</u> | <u>8.879.787</u> |

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommens værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Der er indregnet nødvendig vedligeholdelse i forhold til det udlejede antal m².
Ved markedsværdivurderingen er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6 %.
Afkastkravene er fastsat under hensyntages til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendommens beliggenhed mv. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter iøvrigt, er der afgivet følgende sikkerheder:
Ejerpantebrev kr. 1.596.000 med pant i ejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter, er der afgivet følgende sikkerheder:
Realkreditpantebrev kr. 9.904.000.000 med pant i ejendom.

6. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

| Investeringsjendomme | 30/6 2022 |
|---|------------------|
| Dagsværdi ultimo indregnet i balancen | 15.400.000 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 0 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen | 0 |

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2021/22 |
|------------------------------|----------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1 |