

# Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Gyvelvej 12, 7700 Thisted

CVR-nr. 30 71 71 04

## Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2026.

---

Kim Bernhardt Nielsen  
Dirigent



	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 20. april 2026

### Direktion

Kim Bernhardt Nielsen

## Til kapitalejeren i Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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.

Thisted, den 20. april 2026

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Tage Gamborg Holm**

statsautoriseret revisor  
mne19674

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS  
Gyvelvej 12  
7700 Thisted

CVR-nr.: 30 71 71 04  
Hjemsted: Thisted  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Kim Bernhardt Nielsen

**Revision**

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Thyparken 10  
7700 Thisted

**Bankforbindelse**

Andelskassen Koldby, Svinget 1, 7752 Snedsted

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS 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.

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 af ejendomme med fradrag af driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

### Personaleomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

---

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

**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 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”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Thisted Bolig og Erhvervsudlejning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.236.839</b>	<b>1.908.775</b>
2 Personaleomkostninger	-377.852	-425.309
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-478.667	-462.859
<b>Driftsresultat</b>	<b>380.320</b>	<b>1.020.607</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-400.710	-475.747
<b>Resultat før skat</b>	<b>-20.390</b>	<b>544.860</b>
4 Skat af årets resultat	-79.743	-191.306
<b>Årets resultat</b>	<b>-100.133</b>	<b>353.554</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	353.554
Disponeret fra overført resultat	-100.133	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-100.133</b>	<b>353.554</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Grunde og bygninger	30.031.807	30.107.732
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.031.807</u>	<u>30.107.732</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>30.031.807</u></b>	<b><u>30.107.732</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	10.221	7.263
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.683</u>	<u>8.893</u>
Tilgodehavender i alt	<u>19.904</u>	<u>16.156</u>
Likvide beholdninger	<u>179</u>	<u>204.424</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>20.083</u></b>	<b><u>220.580</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>30.051.890</u></b>	<b><u>30.328.312</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Overført resultat	<u>5.969.391</u>	<u>6.069.524</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.219.391</u></b>	<b><u>6.319.524</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>480.877</u>	<u>454.088</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>480.877</u></b>	<b><u>454.088</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	19.749.218	20.446.156
Deposita	<u>668.167</u>	<u>695.330</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.417.385</u>	<u>21.141.486</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	707.005	854.469
Gæld til pengeinstitutter	768.597	0
Modtagne forudbetalinger fra lejere	191.650	198.061
Leverandører af varer og tjenesteydelser	283.080	234.724
Gæld til tilknyttede virksomheder	861.203	882.362
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	52.954	175.494
Anden gæld	<u>69.748</u>	<u>68.104</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.934.237</u>	<u>2.413.214</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>23.351.622</u></b>	<b><u>23.554.700</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>30.051.890</u></b>	<b><u>30.328.312</u></b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedska- pital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	250.000	5.715.970	5.965.970
Årets overførte overskud	0	353.554	353.554
Egenkapital 1. januar 2025	250.000	6.069.524	6.319.524
Årets overførte overskud	0	-100.133	-100.133
	<b>250.000</b>	<b>5.969.391</b>	<b>6.219.391</b>

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	371.948	416.841
Pensioner	0	3.608
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.904</u>	<u>4.860</u>
	<b><u>377.852</u></b>	<b><u>425.309</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
 <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	25.299	27.242
Andre finansielle omkostninger	<u>375.411</u>	<u>448.505</u>
	<b><u>400.710</u></b>	<b><u>475.747</u></b>
 <b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	52.954	175.494
Årets regulering af udskudt skat	26.789	25.764
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-9.952</u>
	<b><u>79.743</u></b>	<b><u>191.306</u></b>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2025	36.198.659	36.175.820
Tilgang i årets løb	415.853	58.795
Afgang i årets løb	<u>-33.566</u>	<u>-35.956</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>36.580.946</u></b>	<b><u>36.198.659</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-6.090.927	-5.647.568
Årets afskrivninger	-475.011	-461.139
Årets af på afhændede aktiver	<u>16.799</u>	<u>17.780</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b><u>-6.549.139</u></b>	<b><u>-6.090.927</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>30.031.807</u></b>	<b><u>30.107.732</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	<u>25.426.000</u>	<u>25.426.000</u>

	<b>Kortfristet</b>		<b>Langfristet</b>	
	<b>Gæld i alt</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>Restgæld</b>
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	20.456.223	707.005	19.749.218	17.072.106
Deposita	<u>668.167</u>	<u>0</u>	<u>668.167</u>	<u>0</u>
	<b><u>21.124.390</u></b>	<b><u>707.005</u></b>	<b><u>20.417.385</u></b>	<b><u>17.072.106</u></b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.456 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 30.032 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.