

Thru Estate Teglvangenget 65 ApS

CVR.nr. 29 38 83 93

Adresse: Arresøvej 27, 8240 Risskov

Årsregnskab for året 01.01.2013 - 31.12.2013

8. Regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen den

11 / 3 2014

Jesper Stecher Thru
Dirigent

DanSam Revision

Registreret revisionsanpartsselskab
Kongsgårdsvej 20 · 8260 Viby J
Tlf. 44 25 78 00 · Fax 44 25 78 05
CVR nr. 2978 2687

På efterfølgende sider 2-14, følger årsregnskab for Thru Estate Teglvænget 65 ApS for regnskabsåret 2013.

	Side
Revisionspåtegning	2 - 3
Ledelsens årsberetning	4 - 5
Regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance aktiver	10
Balance passiver	11
Noter	12 - 14

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til anpartshaverne i Thruu Estate Teglvænget 65 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Thruu Estate Teglvænget 65 ApS, for regnskabsåret 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision.

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet.

De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede.

Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Forbehold

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling, pr. den 31.12.13, samt af resultatet af selskabets aktiviteter, for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, i overensstemmelse med årsregnskabsloven..

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Viby J den, 11/3 2014
DanSam Revision ApS

Bjarne Leth
Registreret revisor



LEDELSENS ÅRSBERETNING

Beskrivelse af usædvanlige forhold der kan påvirke indregning og måling

Ledelsen henviser til note 1 hvor disse forhold indgående er omtalt.

Beskrivelse af væsentlige vurderinger

Ledelsen henviser til note 1 hvor disse forhold indgående er omtalt.

Beskrivelse af væsentlige skøn

Ledelsen henviser til note 1 hvor disse forhold indgående er omtalt.

Beskrivelse af risikoforhold

Ledelsen henviser til note 1 hvor disse forhold indgående er omtalt.

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Beskrivelse af virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

<u>Resultatet for årene</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultaterne dette og foregående år har udviklet sig således	<u>34.642</u>	<u>47.641</u>

Resultatet har i det forløbne år svaret til forventningerne og må betegnes som tilfredsstillende.

Resultatet i det tidligere år svarede til forventningerne og må betegnes som delvis tilfredsstillende.

Egenkapitalforhold

Den samlede kapital udgør, efter overførsel af årets resultat, og efter fradrag af selskabsskat.

kr.	<u>305.712</u>	<u>271.070</u>
-----	-----------------------	-----------------------

Forsknings og udviklingsaktiviteter

Der er ingen forsknings eller udviklingsaktiviteter.

Vedr. ejerforhold

Vedrørende ejerforhold henvises til note 6.

Omtale af betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er, efter ledelsen skøn, ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentlig vil kunne forrykke virksomhedens økonomiske stilling.

LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet, for året 2013.

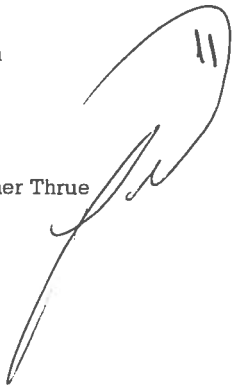
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den

Direktør
Jesper Stecher Thruu

 11/3 - 2014

REGNSKABSPRAKSIS**2013****2012**

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den internationale standard, og yderligere krav ifølge dansk regnskabslovgivning, samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis, og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er i øvrigt aflagt efter regnskabsklasse B. Artsopdelt balance.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32, fremgår selskabets omsætning ikke af årsregnskabet.

Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

Omkostningerne indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Generelt om visning af talværdier

De medtagne talværdier under beskrivelse af regnskabspraksis indeholder to tal nemlig dette år til venstre samt sidste år til højre.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Omsætning opgøres altid efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32, fremgår selskabets omsætning ikke af årsregnskabet.

Selskabets resultat vises som bruttofortjeneste **173.550** **192.968**

Indtægter fra ejendomme

Ledelsen udfører væsentlige regnskabsmæssige vurderinger i forbindelse med indtægtsindregning.

Indtægter fra ejendommene efter Årsregnskabsloven, indregnes som omsætning i takt med at perioden hvorved nettoomsætningen svarer til årets faktiske leje.

REGNSKABSPRAKSIS (fortsat) 2013 2012

Periodeafgrænsningsposter 538 582

Omsætningen omfatter årets fakturerede arbejder. Udgifter er periodiseret til regnskabsperioden.

Andre driftsomkostninger 12.000 11.600

Indeholder andre driftsomkostninger til lokale, reparation og vedligeholdelse, forsikringspræmier, honorar til ekstern assistance, rengøringsassistance m.v.

Finansielle poster

Andre finansielle indtægter 45 116

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder -93.126 -101.333

Finansielle indtægter og omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, beregnede renter, finansiell leasing samt tillæg og godtgørelser under A/C skatteordningen m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder tillige renter, provisioner for faste lånetilsagn, kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer, tilgodehavender, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. I det omfang det forefindes medtages realiserede og urealiserede gevinster og tab vedrørende afledte finansielle instrumenter, der ikke kan klassificeres som sikringsaftaler. Sikringsaftaler føres direkte på egenkapitalen.

Selskabsskat 567 750

Betalt skat i året -750 0

Selskabsskatten er et udtryk for skatten af årets resultat.

Selskabsskatten for indkomståret 2013 er beregnet med 25 %, med tillæg af renter.

Betalt skat i året er et udtryk for den i året betalte skat.

BALANCEN

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Værdiansættelse af investeringsejendomme 1.933.268 1.966.528

Dagsværdien udfindes med baggrund i ejendommens forventede afkast, og et forrentningskrav der er fastsat på basis af det generelle renteniveau, og individuelle forhold for den enkelte ejendom.

Vurderingen af ejendommen foretages som hovedregel af ledelsen.

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Betydelige forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdiregulering er dagsværdien primo med tillæg af forbedringer.

Grunde måles til kostpris med fradrag af nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Bygninger indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Som følge af løbende regulering af værdiansættelsen til dagsværdi, foretages der ikke afskrivning på investerings-ejendommen.

REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**2013****2012****Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme****0****5.000**

Reserven omfatter nettoopskrivning af investeringsejendomme med fradrag af den udskudte skat der kan henføres til opskrivningen.

Beboelsesejendomme afskrives ikke da det er ledelsens opfattelse at der ikke sker nogen forringelse heraf. Ejendommene testes ultimo for dagsværdi, og op eller nedskrives til geninvindingsværdien hvis denne afviger fra den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender**Periodeafgrænsningsposter, aktiver****538****582**

Måles til pålydende værdi, og omfatter forudbetalinger til leverandører, der vedrører omkostninger i det efterfølgende år.

PASSIVER**Skyldig skat og udskudt skat****Skyldige selskabsskatter****567****-750**

Den beregnede skat er et udtryk for det samlede mellemværende med SKAT incl. skat af dette år med fradrag af betalte skatter.

Udskudt skat**0****0**

Måles efter den balanceorienterede gælds metode, af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier, af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år anvendes en skattesats på 25 %.

Den beregnede skat er således et udtryk for den skat, der vil falde til betaling ved realisation af aktiverne til den regnskabsmæssige værdi, samt visse forpligtelser, og opgøres på grundlag af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser.

Gæld til tilknyttede virksomheder**1.576.947****1.738.571**

Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser, samt for variable forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Andre gældsforpligtelser**80.176****97.492**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser, samt for variable forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 01.01.2013 - 31.12.2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Note</u>
Bruttoresultat	173.550	192.968	
Personaleomkostninger	0	0	1
Eksterne omkostninger	-12.000	-11.600	
RESULTAT FØR AFSKRIVNING OG RENTER	161.550	181.368	
AFSKRIVNING			2
Driftsmidler og Inventar	0	0	
Ejendom	-33.260	-33.260	
RESULTAT FØR RENTER	128.290	148.108	
Finansielle indtægter	45	116	
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-93.126	-101.333	
Andre finansielle omkostninger	0	0	
ORDINÆRT RESULTAT	35.209	46.891	
Eengangsbeløb	0	0	3
RESULTAT FØR SKAT	35.209	46.891	
Regulering skat tidligere år	0	0	
Regulering udskudt skat	0	0	
Skat af årets resultat	-567	750	4
ÅRETS RESULTAT	34.642	47.641	
Til disposition:			
Dette års resultat	34.642	47.641	
Resultat foregående år	76.849	29.208	
	111.491	76.849	
Der disponeres således:			
Afsat til udbytte	0	0	
Overført som resultat	111.491	76.849	
Disponeret i alt	111.491	76.849	

BALANCE

AKTIVER

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>Note</u>
Grunde og bygninger	1.933.268	1.966.528	
Produktionsanlæg og amaskiner	0	0	
ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.933.268	1.966.528	2
Andre tilgodehavender	0	0	
Periodeafgrænsningsposter	538	582	
TILGODEHAVENDER I ALT	538	582	
Likvide beholdninger	29.596	139.273	
LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT	29.596	139.273	
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	30.134	139.855	
AKTIVER I ALT	1.963.402	2.106.383	

BALANCE

PASSIVER

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>Note</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000	
Overkurs ved stiftelse	0	5.000	
Overført resultat	180.712	141.070	
Skyldig udbytte	0	0	
EGENKAPITAL I ALT	305.712	271.070	6
Udskudt skat	0	0	
HENLÆGGELSER I ALT	0	0	
Kreditinstitutter	0	0	
Heraf kort del af lang gæld	0	0	
LANGFRISTET GÆLD I ALT	0	0	
Kort del af lang gæld	0	0	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	
Selskabsskat	567	-750	4
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.576.947	1.738.571	
Anden gæld	80.176	97.492	
KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.657.690	1.835.313	
GÆLD I ALT	1.657.690	1.835.313	
PASSIVER I ALT	1.963.402	2.106.383	
I alt forfalder inden 5 år	1.657.690		
I alt forfalder efter 5 år. kr.	0		

NOTE 1 VIRKSOMHEDENS RISIKOFORHOLD NU OG I FREMTIDEN

Beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling

Væsentlige vurderinger

Indtægter fra ejendomme

Ledelsen udfører væsentlige regnskabsmæssige vurderinger i forbindelse med indtægtsindregning.

Indtægter fra ejendommene efter Årsregnskabsloven, indregnes som omsætning i takt med at perioden hvorved nettoomsætningen svarer til årets faktiske leje.

Væsentlige skøn

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder. De foretagne skøn er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er virksomheden underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske udfald afviger fra disse skøn.

Usikkerhed ved indregning og måling

Usikkerheden knytter sig til måling af følgende aktiver.:

Ejendomme	<u>1.933.268</u>
-----------	-------------------------

Det er ledelsens opfattelse at der ikke er væsentlig usikkerhed ved indregning og måling af dette aktiv.

Risikoforhold

Ejendomme

1.933.268

Risikoen kan være at materielle anlægsaktiver ikke kan afhændes til den forventede aktuelle dagsværdi hvilket vil få indflydelse på resultatet, og egenkapitalen. Grundet den typiske lange investeringshorisont ved investeringsejendomme, der stor usikkerhed og dermed risiko forbundet med, hvilken pris der kan opnåes ved en eventuel efterfølgende afhændelse af de pågældende ejendomme. Det er dog ledelsens opfattelse at der er foretaget nødvendig nedskrivninger, og at aktivet er medtaget til den nuværende aktuelle dagsværdi.

Likviditets-risici

Likviditetsrisiko er risikoen for, at selskabet ikke er i stand til løbende at opfylde sine forpligtelser som følge af manglende evne til at realisere aktiver eller opnå tilstrækkelig finansiering.

Selskabet sikrer, og arbejder målrettet på at der opretholdes en stærk likviditet, således at de finansielle forpligtelser løbende kan opfyldes under både normale forhold og under særlig belastning. Selskabet har til opgave at sikre, at der altid eksisterer et betydeligt likviditetsberedskab ved en kombination af likviditetsstyring, ikke-garanterede og garanterede kreditfaciliteter og andre gældsinstrumenter.

Øvrige risici og generelle risici

Det er ledelsens opfattelse at der ud over almindeligt forekomne risici ikke er særlige risikoforhold der herudover bør omtales.

Virksomhedens situation det kommende år

Ledelsen har vurderet virksomhedens samlede situation for det kommende år.

Ledelsen har vurderet de nuværende ordre de kontraktlige aftaler der er indgået, samt den finansielle situation selskabet selskabet for tiden har.

Det er ledelsens overbevisning at virksomheden de næste 12 måneder, vil have gode muligheder for at øge indtjeningen og udvikle virksomheden

Under denne forudsætning anses virksomheden for going concern.

NOTE 2 ANLÆGSOVERSIGT

	Ejendom
	Teglvænget 65
Anskaffelsessum, primo	2.193.803
Årets afgang	0
Årets tilgang	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>2.193.803</u>
Afskrivninger, primo	-227.275
Årets afgang	0
Årets afskrivning	-33.260
Afskrivninger, ultimo	<u>-260.535</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>1.933.268</u>
Afskrivnings %	2%

NOTE 3 EKSTRAORDINÆRE POSTER

	2013	2012
Ekstraordinære poster	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTE 4 SELSKABSSKAT

Saldo primo	-750	-6.894
- Betalt i årets løb	750	0
- Modtaget skatteværdi underskud	0	6.894
	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering af skat tidligere år skatteværdi underskud	0	0
Selskabsskat dette år	567	-750
	<u>567</u>	<u>-750</u>

I årets løb er indbetalt a/c selskabsskat med
kr. -750

NOTE 5 UDSKUDT SKAT

Grundlaget for den udskudte skat kan opgøres til kroner -194.015 er beregnet med 25 %
eller afrundet 0

NOTE 6 EGENKAPITAL

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Anpartskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabets virksomhedskapital er opdelt i 100 anparter a 1.000 kr.

Følgende anpartshavere ejer mere end 5 % af virksomhedskapitalen:

Thru Holding ApS, Arresøvej 27, 8240 Risskov

OVERFØRT RESULTAT:

Overskud tidligere år	141.070	93.429
Overført overkurs ved stiftelse	5.000	0
Overført årets resultat	34.642	47.641
Heraf afsat til udbytte	0	0
Saldo ultimo	<u>180.712</u>	<u>141.070</u>

NOTE 7 NÆRTSTÅENDE PARTER

Bestemmende indflydelse:

Thru Holding ApS, Arresøvej 27, 8240 Risskov

Transaktioner:

Der har i indeværende rapportår ikke været transaktioner med nærtstående parter.

NOTE 8 SIKKERHEDER OG KAUTIONSFORPLIGTELSE

Ejerpantebrev kr. 500.000 i matr. nr. 44 as, Vestervang, Herning Jorder overfor Danske Bank