

**Ejendomsselskabet THK ApS**  
**CVR-nr. 29389519**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 24.04.2014

**Dirigent**

---

Navn: Lars Simmelsgaard

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet THK ApS  
Klokhøjen 4  
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 29389519  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Jesper Wengel  
Søren Fibiger-Olesen  
Jørgen Boiskov Hansen

### **Direktion**

Preben Jørgensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Ejendomsselskabet THK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.03.2014

### Direktion

Preben Jørgensen

### Bestyrelse

Jesper Wengel

Søren Fibiger-Olesen

Jørgen Boiskov Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet THK ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet THK ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 for 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.

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. 31.12.2013 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 til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Kolding, den 10.03.2014

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Rosendahl Poulsen  
statsautoriseret revisor

Jakob Ditlevsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et underskud på 101 t.kr. Årets resultat er negativt påvirket af realisering af tab på finansielle instrumenter på i alt 2.245 t.kr. Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2013 i alt 9.765 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen påløber. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med det øverst moderselskab og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger (scrapværdi 30%)	50 år
Installationer mv.	20 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.245.585</b>	<b>5.115</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(1.296.430)</u>	<u>(1.297)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.949.155</b>	<b>3.818</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		70.295	61
Andre finansielle omkostninger		<u>(4.257.835)</u>	<u>(2.273)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(238.385)</b>	<b>1.606</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>137.750</u>	<u>(401)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(100.635)</u></b>	<b><u>1.205</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(100.635)</u>	<u>1.205</u>
		<b><u>(100.635)</u></b>	<b><u>1.205</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		71.195.024	72.492
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>71.195.024</u>	<u>72.492</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>71.195.024</u>	<u>72.492</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.616.835	2.874
<b>Tilgodehavender</b>		<u>4.616.835</u>	<u>2.874</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>31.051</u>	<u>31</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>4.647.886</u>	<u>2.905</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>75.842.910</u></u>	<u><u>75.397</u></u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	200.000	200
Overført overskud eller underskud		9.564.521	6.383
<b>Egenkapital</b>		<b>9.764.521</b>	<b>6.583</b>
Udskudt skat		1.498.981	280
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.498.981</b>	<b>280</b>
Gæld til realkreditinstitutter		54.642.747	56.167
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>54.642.747</b>	<b>56.167</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.554.516	1.528
Bankgæld		1.010.212	1.526
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.538.961	1.294
Anden gæld		3.832.972	8.019
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.936.661</b>	<b>12.367</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>64.579.408</b>	<b>68.534</b>
<b>Passiver</b>		<b>75.842.910</b>	<b>75.397</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Koncernforhold	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	6.382.592	6.582.592
Værdireguleringer	0	3.282.564	3.282.564
Årets resultat	0	(100.635)	(100.635)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>9.564.521</b>	<b>9.764.521</b>

## Noter

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(52.444)	401
Effekt af ændrede skattesatser	<u>(85.306)</u>	<u>0</u>
	<b><u>(137.750)</u></b>	<b><u>401</u></b>
		<b><u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u></b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>80.914.703</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>80.914.703</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		(8.423.249)
Årets nedskrivninger		<u>(1.296.430)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>(9.719.679)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>71.195.024</u></b>

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>	<u>2010</u> <u>kr.</u>	<u>2009</u> <u>kr.</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>					
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>

Anpartskapitalen består af 2.000 anparter à 100 kr.

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<b>Forfald inden 12 måneder</b> <b>2012</b> <b>t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder</b> <b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b> <b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b> <b>2013</b> <b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.528</u>	<u>1.554.516</u>	<u>54.642.747</u>	<u>38.726.494</u>
	<b><u>1.528</u></b>	<b><u>1.554.516</u></b>	<b><u>54.642.747</u></b>	<b><u>38.726.494</u></b>

Der er indgået aftale om rentesikring af belåning på i alt 37,7 mio.kr.

## Noter

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
Til sikkerhed for prioritetsgæld 56.197 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger.		
Til sikkerhed for selskabets og Trinity Hotel og Konference-center A/S' bankengagement er der givet pant i ejerpantebrev 18.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger	<u>71.195.024</u>	<u>72.492</u>
Til sikkerhed for aftale om rentesikring er der afgivet pant i likvide midler.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte likvide midler	<u>31.051</u>	<u>31</u>

### 6. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Krifa Holding A/S, Aarhus