

THAINVEST ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/07/2013

Finn Jørgen Madsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

THAINVEST ApS
Svendborgvej 22
5772 Kværndrup

CVR-nr: 10353939
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

Nyborg ErhvervsRevision ApS
Kirkegade 1
5800 Nyborg
CVR-nr: 30546792

Ledespåtegning

Direktion aflægger hermed årsrapport for perioden 1/1 - 31/12 2012 for Thainvest ApS.

Direktionen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- At årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kværndrup, den 12/07/2013

Direktion

Finn Jørgen Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i THAINVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for THAINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Af årsrapporten fremgår det, at grunde og bygninger er opført til 4.706.805 kr., heraf har det ikke været muligt at indhente revisionsbevis for ejerskabet af værdier for 2.056.805 kr..

Dette giver en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift. Årsregnskabet indeholder ikke oplysninger om dette forhold.

Selskabet afskriver ikke på bygninger, hvilket er i strid med årsregnskabsloven.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at nærværende årsrapport skulle have været indsendt til Erhvervsstyrelsen den 31. maj 2013. Forsinkelsen kan være ansvarspådragende for ledelsen, lige som selskabet risikerer tvangsopløsning, hvis ikke årsrapporten indsendes omgående.

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.

Nyborg, 12/07/2013

Henrik K. Andreasen
Registreret revisor HD
Nyborg ErhvervsRevision ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er kapitalanlæg og udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et resultat på -1.409.503 kr.. Selskabets balance udviser herefter en aktivmasse på 4.853.805 kr. pr. 31. december 2012 og en egenkapital på 543.029 kr..

Forsknings- og udviklingsomkostninger

Der er i årets løb ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet væsentlige begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

Selskabets forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et positivt resultat det kommende år.

Ejerforhold

Finn Madsen, Svendborgvej 22, 5772 Kværndrup ejer mere end 5 % af kapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter husleje og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger afskrives over 50 år.

Aktiver med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

Nyanskaffelser med en anskaffelsessum under 12.300 kr. udgiftføres i anskaffelsesåret.

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

I resultatopgørelsen indregnes beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, regulering af udskudt skat samt eventuelle reguleringer af tidligere års skatter.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtigeindkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Bruttoresultat | | -247.297 | -254.541 |
| Andre driftsomkostninger | | -517.930 | -874.119 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -765.227 | -1.128.660 |
| Andre finansielle indtægter | | 5 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -472.781 | -114.183 |
| Ordinært resultat før skat | | -1.238.003 | -1.242.843 |
| Skat af årets resultat | 1 | -171.500 | 0 |
| Årets resultat | | -1.409.503 | -1.242.843 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -1.409.503 | -1.242.843 |
| I alt | | -1.409.503 | -1.242.843 |

Balance 31. december 2012

Aktiver

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 4.706.805 | 9.278.735 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 4.706.805 | 9.278.735 |
| Anlægsaktiver i alt | | 4.706.805 | 9.278.735 |
| Andre tilgodehavender | | 147.000 | 147.000 |
| Tilgodehavender i alt | | 147.000 | 147.000 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 147.000 | 147.000 |
| AKTIVER I ALT | | 4.853.805 | 9.425.735 |

Balance 31. december 2012

Passiver

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 418.029 | 1.827.532 |
| Egenkapital i alt | 3 | 543.029 | 1.952.532 |
| Hensættelse til udskudt skat | 4 | 0 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.955.417 | 5.031.611 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5 | 1.955.417 | 5.031.611 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 103.000 | 96.000 |
| Gæld til banker | | 150.675 | 150.675 |
| Skyldig selskabsskat | | 171.500 | 0 |
| Anden gæld | | 1.854.587 | 2.194.917 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 75.597 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.355.359 | 2.441.592 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 4.310.776 | 7.473.203 |
| PASSIVER I ALT | | 4.853.805 | 9.425.735 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2012 kr. | 2011 kr. |
|------------------------------------|----------------|-------------|
| Aktuel skat | -299.640 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 0 | 0 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 471.140 | 0 |
| | <u>171.500</u> | <u>0</u> |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo | 6.626.916 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | 1.920.111 |
| Kostpris ultimo | <u>4.706.805</u> |
| Opskrivninger primo | 3.129.889 |
| Årets opskrivning | -3.129.889 |
| Opskrivninger ultimo | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivning primo | 478.070 |
| Årets afskrivning | 0 |
| Tilbageførsel ved afgang | -478.070 |
| Af- og nedskrivning ultimo | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>4.706.805</u> |

3. Egenkapital i alt

| | Virksomheds-kapital kr. | Overført resultat kr. | Ialt kr. |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Saldo primo | 125.000 | 1.827.532 | 1.952.532 |
| Årets resultat | 0 | -1.409.503 | -1.409.503 |
| Egenkapital ultimo | <u>125.000</u> | <u>418.029</u> | <u>543.029</u> |

4. Hensættelse til udskudt skat

| | Midlertidig forskel |
|--------------------------|----------------------------|
| | kr. |
| Materielle anlægsaktiver | 0 |
| Underskudsfrøførsel | 0 |
| | <u>0</u> |
| Udskudt skat, 25% | <u>0</u> |

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt | Afdrag næste | Langfristet | Restgæld |
|----------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | ultimo | år | andel | efter 5 år |
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Prioritetsgæld | 2.058.417 | 103.000 | 1.955.417 | 1.460.000 |
| | <u>2.058.417</u> | <u>103.000</u> | <u>1.955.417</u> | <u>1.460.000</u> |

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank og kreditforening er der afgivet pant i selskabets ejendomme.