Trehøje Ejendom ApS

CVR-nr. 30 70 45 76

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2013.

Jan Nybo
Dirigent

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej Nord 15, Birk
DK-7400 Herning
Tlf. 97 12 50 22
Fax 97 21 37 88
herning@partner-revision.dk
CVR nr. 15807776

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Trehøje Ejendom 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 31. maj 2013

Direktion

Jan Nybo

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Trehøje Ejendom ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Trehøje Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, henviser vi til omtalen i ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for kapitaltab og retablering heraf samt forhold vedrørende værdiansættelsen af investeringsejendomme.

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.

Herning, den 31. maj 2013

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ole Jespersen-Skree
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Trehøje Ejendom ApS Ejsingkjærvej 11 7480 Vildbjerg	
	Telefon:	97 13 29 30
	CVR-nr.:	30 70 45 76
	Stiftet:	1. juli 2007
	Hjemsted:	Herning
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Jan Nybo	
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning	
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank Søndergade 6 7480 Vildbjerg	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i investering, renovering, istandsættelse, opførelse, køb, salg og udlejning m.v. og dermed forbudne aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -77 t.kr. mod -299 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele egenkapitalen. Ledelsen forventer, at egenkapitalen vil blive retableret gennem positiv indtjening i de kommende år.

Selskabets ejendom er værdiansæt til kostpris, da det er ledelsens vurdering, at denne værdi på nuværende tidspunkt er retvisende, idet en markedsbaseret værdi, som følge af de markedsmæssige forhold, er behæftet med betydelig usikkerhed.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Trehøje Ejendom 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.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindbetalinger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og lokaler.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag for nedskrivninger, således at værdien svarer til dagsværdi. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

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

Realiserede avancer/tab indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres til salgsværdi, der kan konstateres for det pågældende aktiv på et velfungerende marked eller en tilnærmet salgsværdi, hvor andet ikke foreligger.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2012	2011
	Bruttofortjeneste	**127.995**	**112.107**
	Andre finansielle indtægter	0	118.517
	Andre finansielle omkostninger	-204.528	-230.089
	Resultat før skat	**-76.533**	**535**
2	Skat af årets resultat	0	-300.000
	Årets resultat	**-76.533**	**-299.465**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-76.533	-299.465
	Disponeret i alt	**-76.533**	**-299.465**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2012	2011
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	3.980.420	3.980.420
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.980.420	3.980.420
	Anlægsaktiver i alt	**3.980.420**	**3.980.420**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.004	4.004
	Tilgodehavender i alt	4.004	4.004
	Omsætningsaktiver i alt	**4.004**	**4.004**
	Aktiver i alt	**3.984.424**	**3.984.424**

Balance 31. december

Passiver

Note		2012	2011
	Egenkapital		
4	Anpartskapital	1.210.000	1.210.000
5	Overført resultat	-1.320.139	-1.243.606
	Egenkapital i alt	**-110.139**	**-33.606**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til pengeinstitutter	3.915.000	3.915.000
	Deposita	48.400	48.400
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.963.400	3.963.400
	Gæld til pengeinstitutter	42.921	4.630
	Anden gæld	88.242	50.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	131.163	54.630
	Gældsforpligtelser i alt	**4.094.563**	**4.018.030**
	Passiver i alt	**3.984.424**	**3.984.424**

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom

Selskabets ejendom er værdiansat til kostpris, da det er ledelsens vurdering, at denne værdi på nuværende tidspunkt er retvisende, idet en markedsbaseret værdi, som følge af de markedsmæssige forhold, er behæftet med en betydelig usikkerhed.

2. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	0	300.000
	0	**300.000**

3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	3.980.420	3.980.420
Kostpris 31. december	**3.980.420**	**3.980.420**
Regulering til dagsværdi 1. januar	0	0
Regulering til dagsværdi 31. december	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**3.980.420**	**3.980.420**

4. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar	1.210.000	1.210.000
	1.210.000	**1.210.000**

5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar	-1.243.606	-944.141
Årets overførte overskud eller underskud	-76.533	-299.465
	-1.320.139	**-1.243.606**

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2012 udgør 3.980 kr.