

# Thy Invest ApS

CVR-nr. 31 28 10 75

## Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.06.14

Kurt Hove  
Dirigent

|                                                    |         |
|----------------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                           | 3       |
| Ledelsespåtegning                                  | 4       |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 5 - 6   |
| Resultatopgørelse                                  | 7       |
| Balance                                            | 8       |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 9 - 12  |
| Noter                                              | 13 - 16 |

---

**Selskabet**

---

Thy Invest ApS  
Søndergade 55  
7760 Hurup Thy  
Hjemsted: Thisted  
CVR-nr.: 31 28 10 75

---

**Bestyrelse**

---

Carsten Laursen, formand  
Jakob Børsting  
Peder Østergaard  
Kurt Hove

---

**Direktion**

---

Kurt Hove

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for Thy Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hurup Thy, den 4. juni 2014

### **Direktionen**

Kurt Hove

### **Bestyrelsen**

Carsten Laursen  
Formand

Jakob Børsting

Peder Østergaard

Kurt Hove

### Til kapitalejerne i Thy Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Thy Invest ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 4. juni 2014

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ivan Madsen

Statsaut. revisor

| Note                                   | 2013<br>DKK    | 2012<br>DKK    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttotab</b>                       | <b>-7.000</b>  | <b>-10.395</b> |
| 2 Indtægter af kapitalandele           | -21.500        | -43.643        |
| 3 Andre finansielle indtægter          | 21.909         | 46.924         |
| 4 Andre finansielle omkostninger       | -5.205         | -860           |
| <b>Resultat før skat</b>               | <b>-11.796</b> | <b>-7.974</b>  |
| 5 Skat af årets resultat               | -2.426         | -8.917         |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>-14.222</b> | <b>-16.891</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                |
| Overført resultat                      | -14.222        | -16.891        |
| <b>I alt</b>                           | <b>-14.222</b> | <b>-16.891</b> |

| AKTIVER                                      |                                              | 31.12.13       | 31.12.12       |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Note                                         |                                              | DKK            | DKK            |
|                                              |                                              |                |                |
| 6                                            | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 0              | 0              |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       |                                              | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |                                              | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |                                              | 269.746        | 274.542        |
| Udskudt skatteaktiv                          |                                              | 3.748          | 6.174          |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |                                              | <b>273.494</b> | <b>280.716</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |                                              | <b>10</b>      | <b>10</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |                                              | <b>273.504</b> | <b>280.726</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |                                              | <b>273.504</b> | <b>280.726</b> |
|                                              |                                              |                |                |
| <b>PASSIVER</b>                              |                                              |                |                |
| Selskabskapital                              |                                              | 160.000        | 160.000        |
| Overført resultat                            |                                              | -150.187       | -135.965       |
| 7                                            | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>9.813</b>   | <b>24.035</b>  |
| Ansvarlig lånekapital mv.                    |                                              | 256.188        | 248.688        |
| 8                                            | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>256.188</b> | <b>248.688</b> |
| Anden gæld                                   |                                              | 7.503          | 8.003          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |                                              | <b>7.503</b>   | <b>8.003</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |                                              | <b>263.691</b> | <b>256.691</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                        |                                              | <b>273.504</b> | <b>280.726</b> |
|                                              |                                              |                |                |
| 9                                            | Nærtstående parter                           |                |                |

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse og resultatopgørelser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der indregnes til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhederne, med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## 1. Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve bestemmende ejerandele i et eller flere danske eller udenlandske selskaber, der beskæftiger sig med ejendomsadministration samt dermed beslægtede virksomheder, herunder salg, udlejning, opførelse og administration.

|  | 2013 | 2012 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

## 2. Indtægter af kapitalandele

|                                                       |         |         |
|-------------------------------------------------------|---------|---------|
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -21.500 | -43.643 |
| I alt                                                 | -21.500 | -43.643 |

## 3. Andre finansielle indtægter

|                                                    |        |        |
|----------------------------------------------------|--------|--------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 21.909 | 20.816 |
| Valutakursgevinst                                  | 0      | 26.108 |
| I alt                                              | 21.909 | 46.924 |

## 4. Andre finansielle omkostninger

|                                 |       |     |
|---------------------------------|-------|-----|
| Øvrige finansielle omkostninger | 0     | 860 |
| Valutakurstab                   | 5.205 | 0   |
| I alt                           | 5.205 | 860 |

|  | 2013<br>DKK | 2012<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

## 5. Skatter

|                     |       |       |
|---------------------|-------|-------|
| Årets udskudte skat | 2.426 | 8.917 |
| I alt               | 2.426 | 8.917 |

|  | 31.12.13<br>DKK | 31.12.12<br>DKK |
|--|-----------------|-----------------|
|--|-----------------|-----------------|

## 6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

|                                                                       |          |          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Kostpris pr. 31.12.12                                                 | 74.868   | 74.868   |
| Kostpris pr. 31.12.13                                                 | 74.868   | 74.868   |
| Opskrivninger pr. 31.12.12                                            | -118.511 | -87.032  |
| Valutakursregulering                                                  | 781      | -1.171   |
| Årets resultat                                                        | -22.281  | -30.308  |
| Opskrivninger pr. 31.12.13                                            | -140.011 | -118.511 |
| Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | 65.143   | 43.643   |
| Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser                 | 65.143   | 43.643   |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13                                    | 0        | 0        |

### Tilknyttede virksomheder

| Navn                               | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|------------------------------------|-----------|-------------|----------------|
| Multibyg Sp. z o.o., Poznan, Polen | 75%       | -86.857     | -29.708        |

**7. Egenkapital**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i> |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.12                              | 160.000              | -119.074             |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | -16.891              |
| Saldo pr. 31.12.12                              | 160.000              | -135.965             |

*Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13*

|                                 |         |          |
|---------------------------------|---------|----------|
| Saldo pr. 01.01.13              | 160.000 | -135.965 |
| Forslag til resultatdisponering | 0       | -14.222  |
| Saldo pr. 31.12.13              | 160.000 | -150.187 |

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**8. Gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK           | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.13 | Gæld i alt<br>31.12.12 |
|-----------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 0                   | 0                      | 256.188                | 248.688                |
| I alt                 | 0                   | 0                      | 256.188                | 248.688                |

## 9. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Carsten Laursen  
Jakob Børsting  
Peder Østergaard  
Kurt Hove.