

Thrane Ejendomme ApS
Remien - Thrane, Marsvej 6, 7100 Vejle

CVR-nr. 34 61 95 57

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2017

Nicolai Thrane
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Thrane Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 5. maj 2017

Direktion

Nicolai Thrane

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Thrane Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thrane Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 5. maj 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thrane Ejendomme ApS Remien - Thrane Marsvej 6 7100 Vejle Telefon: +65 65172806 CVR-nr.: 34 61 95 57 Stiftet: 19. juli 2012 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
Direktion	Nicolai Thrane
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Danske bank A/S, Holmens Kanal 2-12, 1092 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 242 t.kr. mod -22 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thrane Ejendomme 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Tidligere år er udlejningsejendommene indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Denne måling er ændret således, at ejendommene nu indregnes til dagsværdi. Det har ikke været muligt at korrigere sammenligningstal, hvorfor opskrivningen til dagsværdi er indregnet i årets resultat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt omkostninger fra udlejningsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	105.988	68.235
Værdiregulering af investeringsejendomme	384.148	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-14.460</u>
Driftsresultat	490.136	53.775
Andre finansielle indtægter	12	275
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-183.900</u>	<u>-77.218</u>
Resultat før skat	306.248	-23.168
1 Skat af årets resultat	<u>-64.700</u>	<u>1.558</u>
Årets resultat	241.548	-21.610
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	241.548	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-21.610</u>
Disponeret i alt	241.548	-21.610

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	0	3.444.577
3	Investeringsejendomme	4.767.196	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.767.196</u>	<u>3.444.577</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.767.196</u>	<u>3.444.577</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	0	6.700
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.000
	Andre tilgodehavender	3.372	0
	Tilgodehavender i alt	<u>3.372</u>	<u>8.700</u>
	Likvide beholdninger	<u>653.587</u>	<u>47.642</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>656.959</u>	<u>56.342</u>
	Aktiver i alt	<u>5.424.155</u>	<u>3.500.919</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4 Virksomhedskapital		80.000	80.000
5 Overført resultat		192.225	-49.323
Egenkapital i alt		<u>272.225</u>	<u>30.677</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		58.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>58.000</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
6 Gæld til realkreditinstitutter		2.565.174	1.220.495
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.565.174</u>	<u>1.220.495</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		165.962	164.069
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.468	30.352
Anden gæld		2.298.455	2.055.326
Periodeafgrænsningsposter		48.871	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.528.756</u>	<u>2.249.747</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.093.930</u>	<u>3.470.242</u>
Passiver i alt		<u>5.424.155</u>	<u>3.500.919</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>64.700</u>	<u>-1.558</u>
	<u>64.700</u>	<u>-1.558</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	3.485.945	1.362.525
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	-3.485.945	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>2.123.420</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>3.485.945</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-41.368	-26.908
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	41.368	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>-14.460</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>-41.368</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>3.444.577</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	3.444.577	0
Tilgang i årets løb	3.067.196	0
Afgang i årets løb	<u>-2.120.095</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>4.391.678</u>	<u>0</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>375.518</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>375.518</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.767.196</u>	<u>0</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.

Selskabet har 2 beboelsesejendomme i henholdsvis Århus og Vejle. Ejendommen i Århus er erhvervet ultimo 2016 og optaget til kostpris. Ejendommen udlejes i 2017.

Ejendommen i Vejle er værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,5 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 213 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 272 t.kr. til 106 t.kr.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-49.323	-27.713
Årets overførte overskud eller underskud	<u>241.548</u>	<u>-21.610</u>
	<u>192.225</u>	<u>-49.323</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.731.136	1.384.564
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-165.962</u>	<u>-164.069</u>
	<u>2.565.174</u>	<u>1.220.495</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.953.621</u>	<u>527.142</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.783 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.767 t.kr.		