

Strandvejen 29   
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 34, 1.   
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61   
8200 Aarhus N

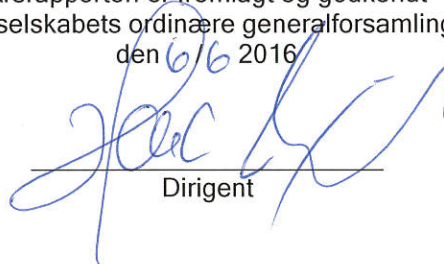
Tlf. 70 22 09 99  
Fax 70 23 09 99  
CVR-nr. 31 26 20 89  
mail@kovsted.dk  
www.kovsted.dk

Trygimel Ejendomme ApS

Århusvej 56  
8963 Auning

ÅRSRAPPORT  
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6/6 2016



Dirigent

CVR-nr. 10 02 68 57

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Trygimel Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 6/6 2016

Direktion



Hanna F. Lyneborg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Trygimel Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 vores revision 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 vurderingen 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Rønde, den 6/6 2016

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 31262089

  
Diana Poulsen  
statsautoriseret revisor

  
Thomas Gaarden  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Trygimel Ejendomme ApS  
 Århusvej 56  
 8963 Auning

Telefon: 86 49 26 00  
 E-mail: hzf@lyneborg.as

CVR-nr: 10 02 68 57  
 Stiftet: 14. juni 2000  
 Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Hanna F. Lyneborg

**Revisor** Kovsted & Skovgård  
 Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Hovedgaden 34,1  
 8410 Rønne

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udleje af ejendomme og at eje kapitalandel i andre virksomheder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold har været tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Trygimel Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommenes driftsudgifter

Omkostninger til ejendommenes vedligeholdelse, forsikring, varme el & vand m.v.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revisor mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter og associerede virksomheders resultater efter skat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt amortisering af realkreditlån. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>292.128</b>	<b>353.525</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-156.403	-164.446
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>135.725</b>	<b>189.079</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	527.454	519.336
Andre finansielle indtægter	1.276	6.104
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-21.193	-23.879
Andre finansielle omkostninger	-150.183	-219.302
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>493.079</b>	<b>471.338</b>
Skat af årets resultat	44.555	-21.746
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>537.634</b>	<b>449.592</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	49.900
Foreslået ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	49.900	0
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-76.046	519.336
Overført resultat	462.580	-119.644
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>537.634</b>	<b>449.592</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2015	2014
1 Grunde og bygninger	5.385.560	6.050.091
1 Tilslutningsbidrag	28.885	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.414.445</b>	<b>6.050.091</b>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.623.938	1.699.984
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.623.938</b>	<b>1.699.984</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>7.038.383</b>	<b>7.750.075</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	207.522	56.590
Selskabsskat	126.415	0
Andre tilgodehavender	9.830	47.423
<b>Tilgodehavender</b>	<b>343.767</b>	<b>104.013</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	34.889	28.587
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>34.889</b>	<b>28.587</b>
Likvide beholdninger	29.428	25.016
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>408.084</b>	<b>157.616</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>7.446.467</b>	<b>7.907.691</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2015	2014
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.517.688	1.593.734
Overført resultat	1.288.128	825.547
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	49.900
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>3.032.016</b>	<b>2.594.181</b>
Kreditinstitutter	3.431.817	4.144.182
Deposita	306.510	309.950
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.738.327</b>	<b>4.454.132</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	163.000	178.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.050	12.501
Gæld til tilknyttede virksomheder	428.074	652.773
Anden gæld	0	16.104
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>676.124</b>	<b>859.378</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>4.414.451</b>	<b>5.313.510</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>7.446.467</b>	<b>7.907.691</b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## Noter

	Grunde og bygninger	Tilslutning-sbidrag
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2015	7.584.408	0
Årets tilgang	459.219	36.106
Afgang	-1.016.015	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>7.027.612</b>	<b>36.106</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015	-1.534.317	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	47.676	0
Af-/nedskrivninger	-155.411	-7.221
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-1.642.052</b>	<b>-7.221</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>5.385.560</b>	<b>28.885</b>

	2015	2014
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	106.250	106.250
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>106.250</b>	<b>106.250</b>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2015	1.593.734	1.074.398
Årets resultatandele	527.454	519.336
Udloddet udbytte	-603.500	0
<b>Op- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>1.517.688</b>	<b>1.593.734</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>1.623.938</b>	<b>1.699.984</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Andel af resultat	Regnskabsmæssig værdi
Lyneborg Grønt ApS	Auning	85%	527.454	1.623.937

## Noter

	1/1 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2015
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.593.734	0	-76.046	1.517.688
Overført resultat	825.548	0	462.580	1.288.128
Forslag til udbytte for regnskabsåret	49.900	-49.900	101.200	101.200
	<u>2.594.182</u>	<u>-49.900</u>	<u>487.734</u>	<u>3.032.016</u>

	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter	4.322.182	3.594.817	163.000	2.876.000
Deposita	309.950	306.510	0	0
	<u>4.632.132</u>	<u>3.901.327</u>	<u>163.000</u>	<u>2.876.000</u>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pant i selskabets ejendomme overfor Sydbank i form af ejerpantebreve ialt kr. 1.344.381. Ligeledes har Nordea Kredit sikkerhed for mellemværender i form af realkreditpantebreve på ialt kr. 4.018.000. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver er 5.385.560.

Der er stillet kaution for datterselskabet Lyneborg Grønt ApS's mellemværende med Sydbank, dette mellemværende udgør kr. 0 pr. 31/12 2015.