

TR Stige Invest ApS
Melbavænget 7
5270 Odense N

CVR-nummer 10316081

Årsrapport
2. april 2016 - 1. april 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 07.09.2017



THOMAS BO RASMUSSEN
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

TR Stige Invest ApS

Melbavænget 7

5270 Odense N

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 10316081
Regnskabsperiode: 2. april 2016 - 1. april 2017

Direktion

René Bo Rasmussen

Thomas Bo Rasmussen

Revisor

Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab

Langelinie 79

5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 2. april 2016 - 1. april 2017 for TR Stige Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, 30. august 2017

Direktionen:

René Bo Rasmussen

Thomas Bo Rasmussen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i TR Stige Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for TR Stige Invest ApS for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 5 om kapitalberedskab og usikkerhed om going concern. I noten redegør ledelsen for væsentlige forudsætninger for selskabets evne til at fortsætte driften under hensyntagen til tab af selskabskapital og behov for finansiell støtte. Ledelsen har på baggrund af modtagne støtteerklæringer aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Odense M, 30. august 2017

Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Karin Astrup

Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom samt andre aktiviteter inden for investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Kapitalberedskabet og going concern

Selskabets fortsatte finansiering er sikret, da moderselskabets ejere har afgivet erklæring om, at ville sikre det kommende års drift, ved på anfordring af en eller flere gange at tilføre selskabet den likviditet, som måtte være nødvendig for at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet jævnfør ovenstående er sikret det fornødne kapitalgrundlag til gennemførelse af det kommende års drift. Der henvises i øvrigt til note 5.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	Perioden 2. april - 1. april		
	Bruttofortjeneste	1.945	-26
1	Personaleomkostninger	11.206	-9
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-20.992	-21
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	946	-284
	Andre driftsomkostninger	0	-2
	Resultat før finansielle poster	-6.895	-342
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-1.200
	Finansielle omkostninger	-10.674	-27
	Ordinært resultat før skat	-17.569	-1.569
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-17.569	-1.569
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-17.569	-1.569
	Resultatdisponering i alt	-17.569	-1.569
2	Særlige poster		

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
Aktiver pr. 1. april			
	Grunde og bygninger	719.865	741
	Materielle anlægsaktiver	719.865	741
	Andre værdipapirer og kapitalandele	215.390	215
	Finansielle anlægsaktiver	215.390	215
	Anlægsaktiver i alt	935.255	956
	Andre tilgodehavender	0	17
	Periodeafgrænsningsposter	20.422	20
	Tilgodehavender	20.422	37
	Andre værdipapirer og kapitalandele	495	1
	Værdipapirer og kapitalandele	495	1
	Likvide beholdninger	104.477	62
	Omsætningsaktiver i alt	125.395	99
	Aktiver i alt	1.060.649	1.055

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	Passiver pr. 1. april		
	Virksomhedskapital	300.000	300
	Overført resultat	-5.351.310	-5.334
3	Egenkapital i alt	-5.051.310	-5.034
	Gæld til realkreditinstitutter	330.750	356
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.694.736	4.639
	Anden gæld	929.545	926
4	Langfristede gældsforpligtelser	5.955.031	5.921
	Gæld til realkreditinstitutter	24.400	23
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.900	47
	Anden gæld	94.628	98
	Kortfristede gældsforpligtelser	156.928	168
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.111.959	6.089
	Passiver i alt	1.060.649	1.055
5	Usikkerhed om going concern		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016/17	2015/16	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	0 -19	
	Pensioner	0 17	
	Andre omkostninger til social sikring	0 3	
	Øvrige personaleomkostninger	-11.206 8	
	Personaleomkostninger i alt	-11.206 9	
	Gennemsnitlige antal beskæftigede	2 2	
2	Særlige poster		
	Selskabets ledelse valgte i regnskabsåret 2015/16 at nedskrive Andre tilgodehavender med TDKK 1.200 til TDKK 0. I 2015/16 indgår nedskrivningen i "Nedskrivning af finansielle aktiver".		
3	Egenkapital		
	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi-	resultat	
	tal		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	300 -5.334	-5.034
	Årets resultat	0 -18	-18
	Egenkapital ultimo	300 -5.351	-5.051
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.822.300	5.828
5	Usikkerhed om going concern		
	Selskabet har tabt anpartskapitalen. Ledelsen forventer, at anpartskapitalen reetableres over en længere årrække via kommende års indtjening.		
	Selskabets fortsatte finansiering er sikret i form af, at moderselskabets ejere har afgivet erklæring om, at ville sikre det kommende års drift, ved på anfordring af én eller flere gange, at tilføre selskabet den likviditet, som måtte være nødvendig, for at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder. Selskabet har ikke på nuværende tidspunkt opbrugt de likvide reserver, men der vil være behov for stram likviditetsstyring i 2017-18, da etablerede rammer ikke giver plads til uforudsete likviditetsbehov. Støtteerklæringer er gældende indtil 1. april 2018.		
	På baggrund af de afgivne støtteerklæringer er det ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilfredsstillende og tilstrækkeligt til finansiering af fortsat drift.		

	2016/17	2015/16
Noter	DKK	1.000 DKK

Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet TR Søhus Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. TDKK 580, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2017 udgør TDKK 720.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 4 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for tidligere år.

Unoterede kapitalandele måles fremover til kostpris, hvor de tidligere blev målt til dagsværdi.

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende omstrukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og –tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktér.

Sidste års resultat var påvirket af en nedskrivning af finansielle aktiver. Dette forhold afveg fra, hvad ledelsen vurderede som en del af den primære drift, og er derfor omtalt i en note.

Virkningen af praksisændringerne har ingen effekt på årets resultat, skat, balancesum eller egenkapital.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Posten omfatter lejeindtægter mv. fra lejemål. Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendommen samt eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, autodrift, andre driftsmidler, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kurstab og gevinster vedrørende værdipapirer, tilgodehavender og gæld.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-50 år	26%

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Finansielle anlægsaktiver

Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Andre tilgodehavender, som består af gældsbreve, måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af det enkelte værdipapir.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af det enkelte værdipapir.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.