

**Ejendomsselskabet Trepkasgade 15 ApS**

**Skyttehusgade 21C, st. th., 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**2015/16**

---

**CVR-nr. 26 88 07 85**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. september 2016.

---

Claus Grøn Iversen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Trepkasgade 15 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. september 2016

### **Direktion**

Claus Grøn Iversen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Trepkasgade 15 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trepkasgade 15 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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.

Vejle, den 28. september 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Trepkasgade 15 ApS  
Skyttehusgade 21C, st. th.  
7100 Vejle

CVR-nr.: 26 88 07 85  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april  
14. regnskabsår

**Direktion** Claus Grøn Iversen

**Revision** Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

**Modervirksomhed** Claus Iversen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Værdiansættelse af selskabets investeringsejendom er foretaget ud fra en afkastbaseret model på grundlag af ejendommens driftsafkast samt et fastsat afkastkrav, der for selskabets ejendom er fastsat til 3,25%. Efterfølgende ændringer i markedsrenten samt ændringer i investorernes afkastkrav vil medføre tilsvarende ændringer i ejendommens værdi.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den seneste offentliggjorte årsrapport og anses for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer ligeledes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Trepkasgade 15 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt skatter og afgifter m.v. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



## Anvendt regnskabspraxis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, der 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 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

### 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

### 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

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Trepkasgade 15 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Selskabsskatteprocenten er i perioden fra 2014 til 2016 nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket har påvirket størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-81.417</b>	<b>289.179</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.021.549	-38.704
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>940.132</b>	<b>250.475</b>
Andre finansielle indtægter	9.653	9.536
2 Andre finansielle omkostninger	-124.366	-109.398
<b>Resultat før skat</b>	<b>825.419</b>	<b>150.613</b>
3 Skat af årets resultat	-169.000	36.000
<b>Årets resultat</b>	<b>656.419</b>	<b>186.613</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	656.419	186.613
<b>Disponeret i alt</b>	<b>656.419</b>	<b>186.613</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	12.688.341	11.125.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.688.341</u>	<u>11.125.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.688.341</u></b>	<b><u>11.125.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	786.280	714.887
	Periodeafgrænsningsposter	<u>19.318</u>	<u>20.657</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>805.598</u>	<u>735.544</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>805.598</u></b>	<b><u>735.544</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.493.939</u></b>	<b><u>11.860.544</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Anpartskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	3.812.132	3.155.713
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.937.132</b>	<b>3.280.713</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.012.000	843.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.012.000</b>	<b>843.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.954.657	7.169.758
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.954.657	7.169.758
Kortfristet del af langfristet gæld	267.325	269.336
Gæld til pengeinstitutter	500.012	32.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.123	16.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	530.337	5.211
Anden gæld	221.353	243.394
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.590.150	567.073
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.544.807</b>	<b>7.736.831</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.493.939</b>	<b>11.860.544</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelse af selskabets investeringsejendom er foretaget ud fra en afkastbaseret model på grundlag af ejendommens driftsafkast samt et fastsat afkastkrav, der for selskabets ejendom er fastsat til 3,25%. Efterfølgende ændringer i markedsrenten samt ændringer i investorernes afkastkrav vil medføre tilsvarende ændringer i ejendommens værdi.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	5.337	200
Andre renteomkostninger	119.029	109.198
	<b><u>124.366</u></b>	<b><u>109.398</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Udskudt skat af årets resultat	169.000	-36.000
	<b><u>169.000</u></b>	<b><u>-36.000</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	7.575.201	7.450.201
Tilgang i årets løb	492.377	125.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>8.067.578</u></b>	<b><u>7.575.201</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	3.549.799	3.549.799
Årets regulering til dagsværdi	1.070.964	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>4.620.763</u></b>	<b><u>3.549.799</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>12.688.341</u></b>	<b><u>11.125.000</u></b>
<b>5. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

## Noter

---

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	3.155.713	2.969.100
Årets overførte resultat	<u>656.419</u>	<u>186.613</u>
	<b><u>3.812.132</u></b>	<b><u>3.155.713</u></b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.722 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 11.994 t.kr.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebrev på 2.402 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, der giver pant i ovenstående investeringsejendom.

Indestående hos Grundejernes Investeringsfond, som pr. 30. april 2016 udgør 711 t.kr., er omfattet af bindingspligten efter fondens regler og beløbet kan kun frigives under iagttagelse af betingelserne herfor.

## 8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Claus Iversen Holding ApS CVR-29514321. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.