



Revi Nord A/s

Østergade 1 ^{1. th.} · 9320 Hjallerup
Tlf. 98 28 38 38 · Fax 98 28 38 39
E-mail: hjallerup@revi-nord.dk


*Ejendomsselskabet Trofast ApS
Luneborgvej 85
9382 Tylstrup*

CVR-nr: 27 11 73 84

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3/5 2016


Bent Jensen, dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Trofast ApS Luneborgvej 85 9382 Tylstrup
	CVR-nr.: 27 11 73 84 Hjemsted: Aalborg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Peter Mogensen Jensen, formand Jan Mogensen Jensen Bent Mogensen Jensen
Direktion	Bent Mogensen Jensen
Pengeinstitut	Dronninglund Sparekasse Søndergade 10A 9320 Hjallerup
Revisor	Revi Nord A/S Registreret Revisionsaktieselskab Østergade 1, 1. th. 9320 Hjallerup
Ejerforhold	Søren Peter Mogensen Jensen Bent Mogensen Jensen Jan Mogensen Jensen
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 3/5 2016 på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Drift af udlejningsejendomme samt investering i fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Set i forhold til konjunkturerne er resultatet tilfredsstillende. Næste års resultat forventes at være positivt.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Trofast ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

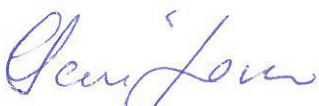
Tylstrup, den 3 / 5 2016

Direktion



Bent Mogensen Jensen

Bestyrelse



Søren Peter Mogensen Jensen
Formand



Jan Mogensen Jensen



Bent Mogensen Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Trofast ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trofast ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors Etiske 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.

Hjallerup, den 3 / 5 2016

Revi Nord A/S
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 97 58 47

Finn O. Sørensen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trofast ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

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 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 for hver enkelt.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Huslejeindtægter

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	190.737	79.436
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	8.418
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	190.737	87.854
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	56.603	-168.956
DRIFTSRESULTAT	247.340	-81.102
Andre finansielle indtægter.....	6	66
Andre finansielle omkostninger.....	-91.634	-87.590
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	155.712	-168.626
2 Skat af årets resultat.....	-34.806	37.112
ÅRETS RESULTAT	120.906	-131.514
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overført resultat.....	-179.094	-131.514
DISPONERET I ALT	120.906	-131.514

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
3 Investeringsejendomme	2.995.657	2.817.999
Materielle anlægsaktiver	2.995.657	2.817.999
ANLÆGSAKTIVER	2.995.657	2.817.999
Selskabsskat	0	6.066
Udskudt skatteaktiv	32.890	59.823
Tilgodehavender	32.890	65.889
Likvide beholdninger	30.083	86.946
OMSÆTNINGSAKTIVER	62.973	152.835
AKTIVER	3.058.630	2.970.834

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overkurs ved emission	911.795	911.795
Overført resultat.....	-378.950	-199.856
4 EGENKAPITAL.....	658.845	837.939
Prioritetsgæld.....	1.819.899	1.861.125
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.819.899	1.861.125
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	41.225	41.225
Kreditinstitutter.....	289.305	151.424
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	91.011	15.986
Selskabsskat.....	4.047	0
Anden gæld.....	80.400	62.500
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	73.898	635
Kortfristede gældsforpligtelser.....	579.886	271.770
GÆLDSFORPLIGTELSE R	2.399.785	2.132.895
PASSIVER	3.058.630	2.970.834

- 6 Eventualposter mv.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter
- 9 Ejerforhold

NOTER

	2015	2014
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Korrektion af tidligere foretagne nedskrivninger, bygninger	0	-8.418
	<u>0</u>	<u>-8.418</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	7.873	0
Regulering af udskudt skat	26.933	-37.112
	<u>34.806</u>	<u>-37.112</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejendomme
Kostpris, primo		2.986.956
Tilgang i årets løb		121.054
Afgang i årets løb		0
Kostpris 31. december 2015		<u>3.108.010</u>
Årets opskrivninger		56.603
Opskrivninger 31. december 2015		<u>56.603</u>
Af-/nedskrivninger, primo		-168.956
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger		0
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		<u>-168.956</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<u><u>2.995.657</u></u>

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	126.000	0	126.000
Overkurs ved emission	911.795	0	911.795
Overført resultat.....	-199.856	-179.094	-378.950
	<u>837.939</u>	<u>-179.094</u>	<u>658.845</u>

Der har ikke været forskydninger i den nominelle kapital i indeværende år eller de 4 foregående år.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.861.124	1.861.124	41.225	1.639.853
	<u>1.861.124</u>	<u>1.861.124</u>	<u>41.225</u>	<u>1.639.853</u>

2015

2014

6 Eventualposter mv.

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit er der tinglyst følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev kr. 266.000 med pant i ejendommen Tylstrupvej 41, Tylstrup

Ejerpantebrev kr. 275.000 med pant i ejendommen Arendrupsvvej 12, Tylstrup

Ejerpantebrev kr. 320.000 med pant i ejendommen Langesvej 1, Tylstrup

Ejerpantebrev kr. 223.000 med pant i ejendommen Mejerigade 2, st. tv., Brønderslev

Ejerpantebrev kr. 509.000 med pant i ejendommen Skolegade 22, Brønderslev

Ejerpantebrev kr. 395.000 med pant i ejendommen Kastetvej 15A, 2. 4., Aalborg

Til sikkerhed for eventuelt mellemværende med Ejerlejl foreningen er der tinglyst følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev kr. 15.000 med pant i ejendommen Kastetvej 15A, 2. 4., Aalborg

NOTER

2015

2014

8 Nærtstående parter

Omfatter følgende:

Søren Peter Mogensen Jensen, Bestyrelsesformand

Bent Mogensen Jensen, Direktør og bestyrelsesmedlem

Jan Mogensen Jensen, Bestyrelsesmedlem

Transaktioner med nærtstående parter:

Der har i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter på almindelige forretningsmæssige vilkår.

9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Bent Mogensen Jensen, Tujavej 5, 9700 Brønderslev

Søren Peter Mogensen Jensen, Luneborgvej 85, 9382 Tylstrup

Jan Mogensen Jensen, ,