



Revi Nord A/s

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

*Ejendomsselskabet Trofast ApS
Luneborgvej 85
9382 Tylstrup*

CVR-nr: 27 11 73 84

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2017

Søren Jensen, dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3

Påtegninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

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
Direktion	Søren Peter Mogensen Jensen
Pengeinstitut	Dronninglund Sparekasse Søndergade 10A 9320 Hjallerup
Revisor	Revi Nord A/S Registreret Revisionsaktieselskab Østergade 1, 1. th. 9320 Hjallerup
Ejerforhold	S. J. Holding Tylstrup ApS, Luneborgvej 85, 9382 Tylstrup Søren Peter Mogensen Jensen, Luneborgvej 85, 9382 Tylstrup
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 31/12 2017 på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Drift af udlejningsejendomme samt investering i fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Trofast ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tylstrup, den 31 / 5 2017

Direktion

Søren Peter 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 2016 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 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.

Hjallerup, den 31 / 5 2017

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 2016 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen beløbsmæssig effekt på egenkapitalen.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 0 kr. Årets skat af praksisændringen udgør 0 kr., medens egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med 0 kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen bl.a. foretaget skøn på regnskabsposterne anlægsaktiver, varebeholdninger, tilgodehavender og hensatte forpligtelser.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

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

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration. Forrentningskravet er sat til 7% i forhold til vedligeholdelsesstand og beliggenhed.

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

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.

Gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
BRUTTORESULTAT	170.287	190.737
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	170.287	190.737
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-31.929	56.603
DRIFTSRESULTAT	138.358	247.340
Andre finansielle indtægter.....	34	6
Andre finansielle omkostninger.....	-88.915	-91.634
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	49.477	155.712
2 Skat af årets resultat.....	-11.044	-34.806
ÅRETS RESULTAT	38.433	120.906
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret.....	0	300.000
Overført resultat.....	38.433	-179.094
DISPONERET I ALT	38.433	120.906

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
3 Investeringsejendomme	2.963.728	2.995.657
Materielle anlægsaktiver	2.963.728	2.995.657
ANLÆGSAKTIVER	2.963.728	2.995.657
Udskudt skatteaktiv	39.116	32.890
Tilgodehavender	39.116	32.890
Likvide beholdninger	64.630	30.083
OMSÆTNINGSAKTIVER	103.746	62.973
AKTIVER	3.067.474	3.058.630

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overkurs ved emission	0	911.795
Overført resultat.....	571.278	-378.950
4 EGENKAPITAL.....	697.278	658.845
Prioritetsgæld.....	1.774.236	1.819.899
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.774.236	1.819.899
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	44.201	41.225
Kreditinstitutter.....	0	289.305
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.986	91.011
Gæld til tilknyttede virksomheder	369.954	0
6 Selskabsskat.....	17.536	4.047
Anden gæld.....	73.200	80.400
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	74.083	73.898
Kortfristede gældsforpligtelser.....	595.960	579.886
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.370.196	2.399.785
PASSIVER	3.067.474	3.058.630
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter		
10 Ejerforhold		

NOTER

	2016	2015
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	17.270	7.873
Regulering af udskudt skat	-6.226	26.933
	<u>11.044</u>	<u>34.806</u>

NOTER

	Investeringsejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	3.108.010
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	3.108.010
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-112.353
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets af-/nedskrivninger	-31.929
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	-144.282
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	<u>2.963.728</u>

Den seneste offentlige vurdering på alle ejendommene udgør tkr. 3.370.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på tkr. 324 og en afkastprocent på 7. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

NOTER

	Primo	Overførsel	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	126.000	0	0	126.000
Overkurs ved emission.....	911.795	-911.795	0	0
Overført resultat.....	-378.950	911.795	38.433	571.278
	<u>658.845</u>	<u>0</u>	<u>38.433</u>	<u>697.278</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.861.125	1.818.437	44.201	1.581.194
	<u>1.861.125</u>	<u>1.818.437</u>	<u>44.201</u>	<u>1.581.194</u>

	2016	2015
6 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo.....	4.047	-6.066
Skat af årets resultat.....	17.270	7.873
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	-4.011	0
Betalt ordinær acontoskat.....	0	-4.000
Overskydende skat.....	0	6.066
Procentregulering, selskabsskat.....	230	174
	<u>17.536</u>	<u>4.047</u>

NOTER

2016

2015

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i S.J. Holding Tylstrup ApS-koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2016 101 tkr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 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 Arendrupvsvej 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

Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør tkr. 2.964.

9 Nærtstående parter

Omfatter følgende:
Søren Peter Mogensen Jensen, direktør og kapitalejer
S.J. Holding Tylstrup ApS, kapitalejer
S.J. Invest Tylstrup ApS, tilknyttet selskab

Transaktioner med nærtstående parter:

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

10 Ejerforhold

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

S. J. Holding Tylstrup ApS, Luneborgvej 85, 9382 Tylstrup
Søren Peter Mogensen Jensen, Luneborgvej 85, 9382 Tylstrup