

TR INVEST I A/S

Rådhusstorvet 1
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2017

Ingemann Brixhuus
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden TR INVEST I A/S
Rådhusstorvet 1
8700 Horsens

Telefonnummer: 87224545

CVR-nr: 29147930

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder alle kriterier for fortsat fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30/05/2017

Direktion

Morten Sahner Brixhuus

Bestyrelse

Ingemann Brixhuus

Morten Sahner Brixhuus

Michael Mølgaard Brixhuus

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udøve investering i i fast jendom samt investering i værdipapirer og enhver anden dermed efter bestyrelsens skøn, forbunden virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat for 2016 udgør DKK -472.455 efter skat. Resultatet er i overensstemmelse med forventningerne, og er tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2016 ialt DKK -3.060.815

Fremtidsudsigter

Selskabet har refinansieret selskabets ejendom, således der nu er etableret en langfristet finansiering.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af årsrapportens oplysninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Virksomheden har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings- målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris pr. 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

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.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultatet indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Regulering af gæld til realkreditinstitutter m.v. til dagsværdi indregnes løbende som finansiell indtægt eller omkostning.

Skat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabets er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved senere videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervstidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige værdi i op- eller nedadgående retninger over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidig forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultatet eller skattepligtig indkomst.

I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen).

Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-85.529	-80.920
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
Resultat af ordinær primær drift		-85.529	-80.920
Andre finansielle indtægter		0	2.401.441
Øvrige finansielle omkostninger	1	-217.436	-229.093
Ordinært resultat før skat		-302.965	2.091.428
Skat af årets resultat	2	-169.490	-28.900
Årets resultat		-472.455	2.062.528
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-472.455	2.062.528
I alt		-472.455	2.062.528

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		2.000.000	2.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	2.000.000	2.000.000
Anlægsaktiver i alt		2.000.000	2.000.000
Udskudte skatteaktiver		169.000	338.490
Andre tilgodehavender		12.531	0
Tilgodehavender i alt		181.531	338.490
Omsætningsaktiver i alt		181.531	338.490
Aktiver i alt		2.181.531	2.338.490

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		-3.560.815	-3.088.360
Egenkapital i alt		-3.060.815	-2.588.360
Gæld til realkreditinstitutter		2.224.720	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.224.720	1.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		25.280	0
Gæld til banker		0	1.500.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.902.200	2.319.994
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		90.146	106.856
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.017.626	3.926.850
Gældsforpligtelser i alt		5.242.346	4.926.850
Passiver i alt		2.181.531	2.338.490

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital my. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	500.000	-3.088.360	-2.588.360
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-472.455	-472.455
Egenkapital, ultimo	500.000	-3.560.815	-3.060.815

Selskabskapitalen er fordelt i 20 stk. à nom. 25.000 DKK. Der er ikke udstedt aktiebrev.

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	31.12.16	31.12.15
	kr.	kr.
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	103.009	87.252
Renter af prioritetsgæld	83.689	125.666
Øvrige renteudgifter	2.023	13.223
Ej fradragsberettigede renter & gebyrer	28.715	2.952
Ialt	217.436	229.093

2. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	-169.490	28.900
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
Ialt	-169.490	28.900

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsjendom

	31.12.16	31.12.15
	kr.	kr.
Anskaffelsesværdi 1. januar 2016	4.448.675	4.448.675
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsesværdi 31. december 2016	4.448.675	4.448.675
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-2.248.675	-2.248.675
Årets regulering	0	0
Regulering af dagsværdi 31. december 2016	-2.448.675	-2.248.675
Bogført værdi	2.000.000	2.000.000

Selskabets ejerlejlighed er værdisat i henhold til realiserede handler i bebyggelsen. Der er stadig stort udbud i bebyggelsen, hvorfor ledelsen anser værdiansættelsen som værende realistisk ved et salg indenfor 3-6 måneder.

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke:

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen pr. 31. december 2016.

Selskabets ledelse arbejder for tiden på at finde nye lønsomme forretninger, for derigennem at kunne retablere selskabets egenkapital ved egen drift

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter derfor sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 2.250.000 DKK, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.000.000 DKK.