

# **TR INVEST I A/S**

Rådhusgade 2, 2  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/05/2016**

**Ingemann Brixhuus**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6 |
|--------------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 9 |
|-------------------------|---|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 10 |
|---------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 12 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

TR INVEST I A/S

Rådhusgade 2, 2

8700 Horsens

CVR-nr: 29147930

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 20/05/2016

## Direktion

Morten Brixhuus

## Bestyrelse

Ingemann Brixhuus

Michael Mølgaard Brixhuus

Søren Thisgaard

# 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 2015 udgør DKK 2.062.528 efter skat. Resultatet er i overensstemmelse med forventningerne, og er tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2015 ialt DKK -2.588.360

## Fremtidsudsigter

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

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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.

## 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 rentekomkostninger.

Regulering af gæld til realkreditinstitutter m.v. til dagsværdi indregnes løbende som finansiel 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 diesses 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

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme 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 til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (*låneoptagelsen*). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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



# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

|   | Note | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.     |
|---|------|------------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>                                |      | <b>-80.920</b>   | <b>-19.415</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ..... |      | 0                | -200.000        |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                           |      | <b>-80.920</b>   | <b>-219.415</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                                       |      | 2.401.441        | 0               |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                   |      | -229.093         | -339.586        |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                 |      | <b>2.091.428</b> | <b>-559.001</b> |
| Skat af årets resultat .....  | 1    | -28.900          | 87.657          |
| <b>Årets resultat .....</b>   |      | <b>2.062.528</b> | <b>-471.344</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                  |      |                  |                 |
| Overført resultat .....   |      | 2.062.528        | -471.344        |
| <b>I alt .....</b>  |      | <b>2.062.528</b> | <b>-471.344</b> |

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

|   | Note     | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme .....                 |          | 2.000.000        | 2.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>2</b> | <b>2.000.000</b> | <b>2.000.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>            |          | <b>2.000.000</b> | <b>2.000.000</b> |
| Udskudte skatteaktiver .....                |          | 338.490          | 453.400          |
| Andre tilgodehavender .....                 |          | 0                | 0                |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>          |          | <b>338.490</b>   | <b>453.400</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>        |          | <b>338.490</b>   | <b>453.400</b>   |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                  |          | <b>2.338.490</b> | <b>2.453.400</b> |

# Balance 31. december 2015

## Passiver

|   | Note     | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....  |          | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat .....   |          | -3.088.360        | -5.150.888        |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>  | <b>3</b> | <b>-2.588.360</b> | <b>-4.650.888</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 1.000.000         | 2.150.000         |
| Gæld til banker .....   |          | 1.500.000         | 1.316.832         |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....                             |          | 2.319.994         | 3.409.005         |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |          | 106.856           | 228.451           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                |          | <b>4.926.850</b>  | <b>7.104.288</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>4.926.850</b>  | <b>7.104.288</b>  |
| <b>Passiver i alt .....</b>   |          | <b>2.338.490</b>  | <b>2.453.400</b>  |

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

|                                 | 2015<br>kr.   | 2014<br>kr.    |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Regulering af skat tidligere år | 0             | 0              |
| Skat af årets resultat          | 28.900        | -87.657        |
| I alt                           | <u>28.900</u> | <u>-87.657</u> |

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

| Investeringsejendom                              | 31.12.15<br>kr.          | 31.12.14<br>kr.          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Anskaffelsesværdi 1. januar 2015                 | 4.448.675                | 4.448.675                |
| Årets tilgang                                    | 0                        | 0                        |
| <b>Anskaffelsesværdi 31. december 2015</b>       | <b><u>4.448.675</u></b>  | <b><u>4.448.675</u></b>  |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2015          | -2.248.675               | -2.248.675               |
| Årets regulering                                 | 0                        | -200.000                 |
| <b>Regulering af dagsværdi 31. december 2015</b> | <b><u>-2.448.675</u></b> | <b><u>-2.248.675</u></b> |
| <b>Bogført værdi</b>                             | <b><u>2.000.000</u></b>  | <b><u>2.000.000</u></b>  |

### 3. Egenkapital i alt

|                                 | Selskabskapital<br>kr. | Overført<br>resultat<br>kr. |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Saldo 1. januar 2014            | 500.000                | -4.679.5441                 |
| Forslag til resultatdisponering | 0                      | -471.344                    |
| Saldo 31. december 2014         | <u>500.000</u>         | <u>-5.150.888</u>           |
| Saldo 1. januar 2015            | 500.000                | -5.150.888                  |
| Forslag til resultatdisponering | 0                      | 2.062.528                   |
| Saldo 31. december 2015         | <u>500.000</u>         | <u>-3.088.360</u>           |

Aktiekapitalen er fordelt i 20 stk. á nom. 25.000 DKK. Der er ikke udstedt aktiebrev.

### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for bankgæld, kr. 1.500.000, er indlagt ejerpantebrev, kr. 1.200.000 i selskabets ejendom.