

TR Invest I A/S

Gassehaven 88, 2840 Holte
CVR-nr. 29 14 79 30

Årsrapport for regnskabsåret 01.01.18 - 30.09.18

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.11.18

Bjarne Henrichsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

TR Invest I A/S
Gassehaven 88
2840 Holte
Hjemsted: Rudersdal
CVR-nr.: 29 14 79 30
Regnskabsår: 01.01 - 30.09

Direktion

Mads Gade Henrichsen

Bestyrelse

Bjarne Henrichsen, formand
Mikkel Gade Henrichsen
Mads Gade Henrichsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 30.09.18 for TR Invest I A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 30.09.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 8. november 2018

Direktionen

Mads Gade Henriksen

Bestyrelsen

Bjarne Henriksen
Formand

Mikkel Gade Henriksen

Mads Gade Henriksen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i TR Invest I A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for TR Invest I A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 30.09.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 8. november 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Stener
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32182

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 30.09.18 udviser et resultat på DKK -352.717 mod DKK -317.321 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK -7.210.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et beskedent overskud i den kommende regnskabsperiode.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	01.01.18	2017
Note	30.09.18	2017
	DKK	DKK
Bruttotab	-60.967	-58.592
Finansielle indtægter	0	1
2 Finansielle omkostninger	-155.256	-303.038
Resultat før skat	-216.223	-361.629
3 Skat af årets resultat	-136.494	44.308
Årets resultat	-352.717	-317.321
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-352.717	-317.321
I alt	-352.717	-317.321

AKTIVER		30.09.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	2.000.000	2.000.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	2.000.000	2.000.000
	Anlægsaktiver i alt	2.000.000	2.000.000
	Udskudt skatteaktiv	0	152.100
	Andre tilgodehavender	18.789	4.121
	Tilgodehavender i alt	18.789	156.221
	Omsætningsaktiver i alt	18.789	156.221
	Aktiver i alt	2.018.789	2.156.221

		30.09.18	31.12.17
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-507.210	-609.853
	Egenkapital i alt	-7.210	-109.853
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.000.000	2.199.429
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.000.000	2.199.429
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	28.010
	Anden gæld	25.999	38.635
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	25.999	66.645
	Gældsforpligtelser i alt	2.025.999	2.266.074
	Passiver i alt	2.018.789	2.156.221

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 30.09.18		
Saldo pr. 01.01.18	500.000	-609.853
Koncerntilskud	0	455.360
Forslag til resultatdisponering	0	-352.717
Saldo pr. 30.09.18	500.000	-507.210

1. Oplysninger om fortsat drift

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.18 - 30.09.18 er følgende usikkerhed om going concern væsentligt at bemærke:

Selskabet har tabt størstedelen af selskabskapitalen pr. 30.09.18

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

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	140.758
Øvrige finansielle omkostninger i alt	155.256	162.280
<hr/>		
I alt	155.256	303.038
<hr/>		

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	-79.566
Regulering af skat fra tidligere år	136.494	35.258
<hr/>		
I alt	136.494	-44.308
<hr/>		

4. Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejerlejlighed er værdiansat til DKK 2.000.000 i henhold til realiserede handler i bebyggelsen. Der er stadig et stort udbud i bebyggelsen, hvorfor ledelsen anser værdiansættelsen som værende realistisk ved et salg indenfor 3-6 måneder.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 30.09.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	2.000.000	2.227.439
I alt	2.000.000	2.227.439

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.000.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har ændret regnskabsår fra kalenderåret til 01.10 - 30.09. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.01.18 - 30.09.18. Omlægningen er gennemført som følge af nyt koncerntilhørsforhold.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig 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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Langfristede 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.