



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

TR Invest I A/S

Bregnerødvej 3, 3460 Birkerød

CVR-nr. 29 14 79 30

Årsrapport

1. oktober 2019 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2021.

Kim Krabbe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 31. december 2020 for TR Invest I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 31. december 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 22. januar 2021

Direktion

Kim Krabbe

Bestyrelse

Mads Gade Carvalho Henriksen Mikkel Gade Henriksen
Formand

Kim Krabbe

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TR Invest I A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for TR Invest I A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 31. december 2020 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.

Allerød, den 22. januar 2021

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Emil Lagstrøm

statsautoriseret revisor
mne45851

Selskabsoplysninger

Selskabet	TR Invest I A/S Bregnerødvej 3 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 29 14 79 30
	Stiftet: 20. oktober 2005
	Hjemsted: Birkerød
	Regnskabsår: 1. oktober - 31. december
Bestyrelse	Mads Gade Carvalho Henriksen, Formand Mikkel Gade Henriksen Kim Krabbe
Direktion	Kim Krabbe
Revisor	Piaster Revisorerne Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i regnskabsårets været at eje, ombygge og sælge ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret solgt en investeringsejendom og fire ejendomsprojekter. Totalt salgsprovenu udgjorde 21.700.790.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2019 - 31/12 2020	1/10 2018 - 30/9 2019
Bruttofortjeneste	2.384.539	-40.816
Andre finansielle indtægter	0	1
Øvrige finansielle omkostninger	-720.152	-216.181
Resultat før skat	1.664.387	-256.996
Skat af årets resultat	-32.981	56.539
Årets resultat	1.631.406	-200.457
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	915.000	0
Overføres til overført resultat	716.406	0
Disponeret fra overført resultat	0	-200.457
Disponeret i alt	1.631.406	-200.457

Balance

Aktiver		
Note	<u>31/12 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	<u>0</u>	<u>3.731.958</u>
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>3.731.958</u>
Udskudte skatteaktiver	0	32.981
Tilgodehavende selskabsskat	0	23.558
Andre tilgodehavender	<u>28.861</u>	<u>336.672</u>
Tilgodehavender i alt	<u>28.861</u>	<u>393.211</u>
Likvide beholdninger	<u>2.101.767</u>	<u>417.558</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.130.628</u>	<u>4.542.727</u>
Aktiver i alt	<u>2.130.628</u>	<u>6.542.727</u>

Balance

Passiver		
Note	31/12 2020	30/9 2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	8.739	-707.667
Foreslået udbytte for regnskabsåret	915.000	0
Egenkapital i alt	1.423.739	-207.667
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.612	11.290
Anden gæld	682.277	6.739.104
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	706.889	6.750.394
Gældsforpligtelser i alt	706.889	6.750.394
Passiver i alt	2.130.628	6.542.727

2 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2018	500.000	-507.210	0	-7.210
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-200.457</u>	<u>0</u>	<u>-200.457</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	500.000	-707.667	0	-207.667
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>716.406</u>	<u>915.000</u>	<u>1.631.406</u>
	<u>500.000</u>	<u>8.739</u>	<u>915.000</u>	<u>1.423.739</u>

Noter

1. Investeringsejendomme

Selskabet har i regnskabsåret haft én investeringsejendom.

Ejendommen er solgt for 2 mio. kr. i regnskabsåret 2019/20. Ændringerne af dagsværdien i regnskabsåret 2019/20 udgør kr. 0.

2. Eventualposter Eventualforpligtelser

Selskabet var indtil den 30/12 2020 i sambeskatningskreds med Kim Krabbe Holding ApS og Bolig Eksklusiv ApS. Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties vedrørende sambeskatningskredsens transaktioner foretaget frem til den 30/12 2020.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TR Invest I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt og omfatter perioden 1. oktober 2019 - 31. december 2020. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter indtægter fra udleje samt salg af ejendomsprojekter.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensynstagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mads Gade Carvalho Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-863719667191

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-01-22 10:05:59Z

NEM ID 

Kim Krabbe

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-989816307178

IP: 78.143.xxx.xxx

2021-01-23 17:27:48Z

NEM ID 

Kim Krabbe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-989816307178

IP: 78.143.xxx.xxx

2021-01-23 17:27:48Z

NEM ID 

Kim Krabbe

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-989816307178

IP: 78.143.xxx.xxx

2021-01-23 17:27:48Z

NEM ID 

Mikkel Gade Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-080030791104

IP: 87.60.xxx.xxx

2021-01-25 11:59:20Z

NEM ID 

Emil Lagstrøm

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret r...

Serienummer: CVR:25160037-RID:54239865

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-01-25 12:04:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DFGSE-OGKEW-3M181-N227N-50B2Y-HYWZ6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>