

Trehøje Ejendom ApS
Ejsingkjærvej 11, 7480 Vildbjerg

CVR-nr. 30 70 45 76

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19/4 2016.

Jan Nybo

Jan Nybo
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Trehøje Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

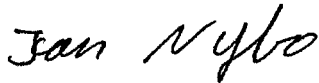
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 8. marts 2016

Direktion



Jan Nybo

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Trehøje Ejendom ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Trehøje Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til omtalen i ledelsesberetningen samt note 1, hvori ledelsen redegør for kapitaltab og retablering heraf samt forhold vedrørende værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 8. marts 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Ole Jespersen-Skree
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Trehøje Ejendom ApS Ejsingkjærvej 11 7480 Vildbjerg
	Telefon: 97 13 29 30
	CVR-nr.: 30 70 45 76
	Stiftet: 1. juli 2007
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Nybo
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank Søndergade 6 7480 Vildbjerg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i investering, renovering, istandsættelse, opførelse, køb, salg og udlejning m.v. og dermed forbudne aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -47 t.kr. mod -27 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er værdiansat til kostpris, da det er ledelsens vurdering, at denne værdi på nuværende tidspunkt er retvisende, idet en markedsbaseret værdi, som følge af de markeds-mæssige forhold, er behæftet med betydelig usikkerhed.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Trehøje Ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindbetalinger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og lokaler.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 på 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	106.606	166.088
Andre finansielle omkostninger	<u>-153.249</u>	<u>-193.454</u>
Resultat før skat	-46.643	-27.366
2 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-46.643</u>	<u>-27.366</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-46.643</u>	<u>-27.366</u>
Disponeret i alt	<u>-46.643</u>	<u>-27.366</u>

Balance 31. december

Aktiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>3.980.420</u>	<u>3.980.420</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.980.420</u>	<u>3.980.420</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.980.420</u>	<u>3.980.420</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>4.004</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>4.004</u>
Likvide beholdninger	<u>16.494</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>16.494</u>	<u>4.004</u>
Aktiver i alt	<u>3.996.914</u>	<u>3.984.424</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Anpartskapital	100.000	1.210.000
5 Overført resultat	<u>408.653</u>	<u>-1.404.704</u>
Egenkapital i alt	<u>508.653</u>	<u>-194.704</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til pengeinstitutter	3.225.000	3.915.000
Deposita	<u>47.400</u>	<u>45.400</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.272.400</u>	<u>3.960.400</u>
Gæld til pengeinstitutter	0	39.480
Anden gæld	<u>215.861</u>	<u>179.248</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>215.861</u>	<u>218.728</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.488.261</u>	<u>4.179.128</u>
Passiver i alt	<u>3.996.914</u>	<u>3.984.424</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom

Selskabets ejendom er værdiansat til kostpris, da det er ledelsens vurdering, at denne værdi på nuværende tidspunkt er retvisende, idet en markedsbaseret værdi, som følge af de markeds-mæssige forhold, er behæftet med en betydelig usikkerhed.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>3.980.420</u>	<u>3.980.420</u>
Kostpris 31. december	<u>3.980.420</u>	<u>3.980.420</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.980.420</u>	<u>3.980.420</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	1.210.000	1.210.000
Kontant kapitalnedsættelse	-1.210.000	0
Kontant kapitaludvidelse	<u>100.000</u>	<u>0</u>
	<u>100.000</u>	<u>1.210.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-1.404.704	-1.377.338
Årets overførte overskud eller underskud	-46.643	-27.366
Dækning af underskud ved kapitalnedsættelse	1.210.000	0
Kontant kapitalforhøjelse	<u>650.000</u>	<u>0</u>
	<u>408.653</u>	<u>-1.404.704</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	3.225.000	3.915.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>3.225.000</u>	<u>3.915.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør 3.980 kr.

8. Eventualposter

Ingen.