

TRL Ejendomme ApS
Møllevej 14, 7323 Give

CVR-nr. 30 73 34 79

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2017

Tobias Ringsted Langkjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for TRL Ejendomme 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 30. november 2017

Direktion

Tobias Ringsted Langkjær

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i TRL Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TRL Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorerets 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.

Give, den 30. november 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Claus Lykke Jensen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10776

Selskabsoplysninger

Selskabet	TRL Ejendomme ApS Møllevej 14 7323 Give
	CVR-nr.: 30 73 34 79
	Stiftet: 30. juli 2007
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Tobias Ringsted Langkjær
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Hjortsvangen 4 7323 Give

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved at købe, sælge, udleje og administrere fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 325 t.kr. mod 195 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 172 t.kr. mod 36 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TRL Ejendomme ApS 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.

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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50-100 år
Finansieringsomkostninger	10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TRL Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	325.362	194.948
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-39.212	-37.378
Driftsresultat	286.150	157.570
Andre finansielle indtægter	5.582	5.368
Øvrige finansielle omkostninger	-72.174	-110.926
Resultat før skat	219.558	52.012
1 Skat af årets resultat	-47.651	-15.870
Årets resultat	171.907	36.142
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	49.727	0
Overføres til overført resultat	122.180	36.142
Disponeret i alt	171.907	36.142

Balance 30. september

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	<u>3.068.132</u>	<u>3.107.344</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.068.132</u>	<u>3.107.344</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.068.132</u>	<u>3.107.344</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	49.727	0
Udskudte skatteaktiver	81.537	73.704
Andre tilgodehavender	<u>37.774</u>	<u>163.115</u>
Tilgodehavender i alt	<u>185.038</u>	<u>236.819</u>
Likvide beholdninger	<u>148.179</u>	<u>181.257</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>333.217</u>	<u>418.076</u>
Aktiver i alt	<u>3.401.349</u>	<u>3.525.420</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	523.704	401.524
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	49.727	0
Egenkapital i alt	<u>698.431</u>	<u>526.524</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.230.619	2.301.538
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>70.850</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.230.619</u>	<u>2.372.388</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	142.303	125.000
Gæld til pengeinstitutter	0	13.647
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	107.892
Selskabsskat	55.484	23.298
Anden gæld	<u>274.512</u>	<u>356.671</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>472.299</u>	<u>626.508</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.702.918</u>	<u>2.998.896</u>
Passiver i alt	<u>3.401.349</u>	<u>3.525.420</u>

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7 **Eventualposter**

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	55.484	23.298
Årets regulering af udskudt skat	-7.833	-7.428
	<u>47.651</u>	<u>15.870</u>
	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober	3.525.300	2.791.746
Tilgang i årets løb	0	733.554
Kostpris 30. september	<u>3.525.300</u>	<u>3.525.300</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-417.956	-380.578
Årets af-/nedskrivninger	-39.212	-37.378
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-457.168</u>	<u>-417.956</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>3.068.132</u>	<u>3.107.344</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	401.524	365.382
Årets overførte overskud eller underskud	122.180	36.142
	<u>523.704</u>	<u>401.524</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	49.727	0
	<u>49.727</u>	<u>0</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.302 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 3.068 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant i grunde og bygninger nom. 500 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2017 udgør 1.574 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen kendte.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TRL Invest ApS, CVR-nr. 33966539 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.