

## **Ejendomsselskabet Treldevej 177 ApS**

Treldevej 177  
7000 Fredericia  
CVR-nr. 33367317

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Kim Dueholm

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Treldevej 177 ApS

Treldevej 177

7000 Fredericia

CVR-nr.: 33367317

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Kim Dueholm

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Treldevej 177 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 24.04.2017

### Direktion

Kim Dueholm

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Treldevej 177 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Treldevej 177 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Overtrædelse af straffeloven og afgiftslovgivning

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet ikke har angivet korrekte momsindberetninger, og ledelsen kan herfor ifalde ansvar.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 24.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen  
statsautoriseret revisor

Kirsten Qvist Kiil-Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 230 t.kr. mod et overskud sidste år på 32 t.kr. Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>735.840</b>	<b>566.976</b>
Af- og nedskrivninger	1	(109.506)	(108.197)
<b>Driftsresultat</b>		<b>626.334</b>	<b>458.779</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.482	3.348
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(94.516)	(40.864)
Andre finansielle omkostninger		(240.435)	(378.639)
<b>Resultat før skat</b>		<b>294.865</b>	<b>42.624</b>
Skat af årets resultat	2	(64.871)	(11.122)
<b>Årets resultat</b>		<b>229.994</b>	<b>31.502</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		229.994	31.502
		<b>229.994</b>	<b>31.502</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		7.492.395	7.521.776
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>7.492.395</b>	<b>7.521.776</b>
Udskudt skat		0	15.639
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>15.639</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.492.395</b>	<b>7.537.415</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		90.540	87.058
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		17.016	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>107.556</b>	<b>87.058</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>107.556</b>	<b>87.058</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.599.951</b>	<b>7.624.473</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		211.329	(18.665)
<b>Egenkapital</b>		<b>291.329</b>	<b>61.335</b>
Udskudt skat		66.248	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>66.248</b>	<b>0</b>
Anden gæld		2.769.234	3.432.993
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.769.234</b>	<b>3.432.993</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	663.758	638.576
Bankgæld		922.022	956.459
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.540.993	2.216.149
Anden gæld		346.367	318.961
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.473.140</b>	<b>4.130.145</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.242.374</b>	<b>7.563.138</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.599.951</b>	<b>7.624.473</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	(18.665)	61.335
Årets resultat	0	229.994	229.994
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>211.329</b>	<b>291.329</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	109.506	108.197
	<b>109.506</b>	<b>108.197</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(17.016)	0
Ændring af udskudt skat	81.887	9.377
Regulering vedrørende tidligere år	0	1.745
	<b>64.871</b>	<b>11.122</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	8.029.779
Tilgange	80.125
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.109.904</b>
Af- og nedskrivninger primo	(508.003)
Årets afskrivninger	(109.506)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(617.509)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.492.395</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld	663.758	638.576	2.769.234
	<b>663.758</b>	<b>638.576</b>	<b>2.769.234</b>

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for anden langfristet gæld er der udstedt ejerpantebrev på nom. 6.305 t.kr. i selskabets ejendom.

I selskabets ejendom er der udstedt ejerpantebrev på 3.695 t.kr., der ligger til sikkerhed for koncernselskabers gæld til pengeinstitut.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 7.492 t.kr.

### **Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder**

Virksomheden har kautioneret for Dueholm Vognmandsforretning af 1998 ApS' gæld til Middelfart Sparekasse. Bankgælden i Dueholm Vognmandsforretning af 1998 ApS udgør 1.795 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.