

# Triscan Invest A/S

Engmarken 11, 8220 Brabrand

CVR-nr. 33 87 28 87

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

---

Jørgen Peter Grand  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Triscan Invest 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 30. maj 2016

### **Direktion**

John Blom Iversen

### **Bestyrelse**

Morten Hallum  
Formand

Jørgen Peter Grand

John Blom Iversen

Bente Jørgensen

Steen Ray Pedersen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i Triscan Invest A/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Triscan Invest A/S 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 påtegning på årsregnskabet**

---

### **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.

Aarhus, den 30. maj 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Henrik Rummenhoff  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Triscan Invest A/S Engmarken 11 8220 Brabrand
	CVR-nr.: 33 87 28 87
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Morten Hallum, Formand Jørgen Peter Grand John Blom Iversen Bente Jørgensen Steen Ray Pedersen
<b>Direktion</b>	John Blom Iversen
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
<b>Modervirksomhed</b>	Iverson Invest ApS

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Triscan Invest A/S 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.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af lejeindtægter samt øvrige lejerelaterede indtægter, herunder omkostningsrefusioner som indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet Iverson Invest ApS.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

### **Tilgodehavender**

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

### **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 generalforsamlingen.



## 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 Triscan Invest A/S forholdsmæssigt 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. 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.287.346</b>	<b>3.223.316</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-590.802	-590.802
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.696.544</b>	<b>2.632.514</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	106.276	135.760
Andre finansielle indtægter	0	13.130
2 Andre finansielle omkostninger	-741.433	-716.030
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.061.387</b>	<b>2.065.374</b>
Skat af årets resultat	-481.877	-473.843
<b>Årets resultat</b>	<b>1.579.510</b>	<b>1.591.531</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	4.200.000
Overføres til overført resultat	1.579.510	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.608.469
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.579.510</b>	<b>1.591.531</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	24.499.498	25.090.300
Materielle anlægsaktiver i alt	24.499.498	25.090.300
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.499.498</b>	<b>25.090.300</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.567.791	5.065.019
Tilgodehavender i alt	4.567.791	5.065.019
Likvide beholdninger	3.839	18.303
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.571.630</b>	<b>5.083.322</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>29.071.128</b>	<b>30.173.622</b>

**Balance 31. december**
**Passiver**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	600.000	600.000
4 Overført resultat	2.622.338	1.069.610
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.200.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.222.338</u></b>	<b><u>5.869.610</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.474.012	1.376.266
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.474.012</u></b>	<b><u>1.376.266</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	17.821.257	19.373.164
Deposita	907.517	889.722
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.728.774</u>	<u>20.262.886</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.620.000	1.501.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.844.876	0
Selskabsskat	384.131	390.040
Anden gæld	796.997	773.820
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.646.004</u>	<u>2.664.860</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>24.374.778</u></b>	<b><u>22.927.746</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>29.071.128</u></b>	<b><u>30.173.622</u></b>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Hovedaktivitet

Selskabets formål er besiddelse og udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

	2015 kr.	2014 kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	44.876	0
Andre renteomkostninger	696.557	716.030
	<b>741.433</b>	<b>716.030</b>

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	600.000	600.000
	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>

Aktiekapitalen består af 6.000 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

### 4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	1.069.610	3.382.543
Årets overførte overskud eller underskud	1.579.510	-2.608.469
Renteswap, regulering	-26.782	295.536
	<b>2.622.338</b>	<b>1.069.610</b>

**Noter**


---

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2015	4.200.000	0
Udloddet udbytte	-4.200.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>4.200.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.200.000</u></b>

**6. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.620.000	11.341.257	19.441.257	20.874.165
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>907.517</u>	<u>889.722</u>
	<b><u>1.620.000</u></b>	<b><u>11.341.257</u></b>	<b><u>20.348.774</u></b>	<b><u>21.763.887</u></b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt et skadesløsbrev på i alt t.kr. 8.000, der giver selskabets pengeinstitut pant i selskabets grunde og bygninger.

Pantet er stillet til sikkerhed for mellemværendet med pengeinstituttet.

**8. Eventualposter**
**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Iverson Invest ApS som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

## **Noter**

---

• **Eventualposter (fortsat)**

**Sambeskatning (fortsat)**

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.