

## **Trinova Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 34462143**

**Dyrehavevej 15**

**8000 Aarhus C**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.11.2016

**Dirigent**



---

Navn: Carsten Mikkelsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Trinova Ejendomme ApS  
Dyrehavevej 15  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 34462143

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Direktion**

Carsten Mikkelsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Trinova Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.11.2016

### **Direktion**

Carsten Mikkelsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Trinova Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Trinova Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 08.11.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering i og drift af udlejningsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på 4.417 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter m.v. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 alle 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

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.091.244</b>	<b>809.710</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.245.716	3.383.686
Personaleomkostninger	2	<u>(150.000)</u>	<u>(84.963)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.186.960</b>	<b>4.108.433</b>
Andre finansielle indtægter	3	47.078	30.102
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(777.437)</u>	<u>(791.433)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>5.456.601</b>	<b>3.347.102</b>
Skat af ordinært resultat	5	<u>(1.039.848)</u>	<u>(938.625)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.416.753</u></b>	<b><u>2.408.477</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.400.000	2.000.000
Overført resultat		<u>3.016.753</u>	<u>408.477</u>
		<b><u>4.416.753</u></b>	<b><u>2.408.477</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsjendomme		42.000.000	36.200.001
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u>42.000.000</u>	<u>36.200.001</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>42.000.000</u>	<u>36.200.001</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.372.683	832.917
Andre tilgodehavender		2.995	0
Periodeafgrænsningsposter		16.852	16.459
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.392.530</u>	<u>849.376</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.392.530</u>	<u>849.376</u>
<b>Aktiver</b>		<u>43.392.530</u>	<u>37.049.377</u>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		9.373.097	6.356.344
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.400.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.973.097</u></b>	<b><u>8.556.344</u></b>
Udskudt skat		3.613.085	2.573.237
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>3.613.085</u></b>	<b><u>2.573.237</u></b>
Bankgæld		26.956.459	23.926.490
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>26.956.459</u></b>	<b><u>23.926.490</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	679.152	600.606
Bankgæld		110.213	88.116
Gæld til tilknyttede virksomheder		88.851	104.375
Anden gæld		971.673	1.200.209
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.849.889</u></b>	<b><u>1.993.306</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>28.806.348</u></b>	<b><u>25.919.796</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>43.392.530</u></b>	<b><u>37.049.377</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	6.356.344	2.000.000	8.556.344
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	3.016.753	1.400.000	4.416.753
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>9.373.097</b>	<b>1.400.000</b>	<b>10.973.097</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af vurderingsrapport fra ekstern fagmand.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør i 3,25 % pr. 30.06.2016. En forøgelse af afkastkravet på 0,50%-point vil reducere den samlede markedsværdi med 5,7 mio. kr.

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	150.000	84.963
	<u>150.000</u>	<u>84.963</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	47.078	30.101
Øvrige finansielle indtægter	0	1
	<u>47.078</u>	<u>30.102</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.545	9.432
Renteomkostninger i øvrigt	782.448	761.946
Øvrige finansielle omkostninger	(8.556)	20.055
	<u>777.437</u>	<u>791.433</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>5. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	1.039.848	938.625
	<u>1.039.848</u>	<u>938.625</u>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>		
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo			24.984.687
Tilgange			555.854
Afgange			(1.571)
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>25.538.970</b>
Dagsværdireguleringer primo			11.215.314
Årets dagsværdireguleringer			5.245.716
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>			<b>16.461.030</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>42.000.000</b>
	<b>Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Bankgæld	600.606	679.152	26.956.459
	<b>600.606</b>	<b>679.152</b>	<b>26.956.459</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Trinova A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 28.877 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 42.000 t.kr.