

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

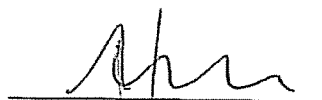
Evostate Tronne Allé ApS

c/o Probus Ejendomme og Investering A/S
Hollufgårds Allé 6
5220 Odense SØ

CVR-nr. 35814779

Årsrapport for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
ODENSE den 12/5-2016



Dyrligst
ANNETTE JENSEN



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Evostate Tronne Allé ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

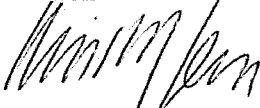
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

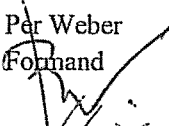
Odense, den 8. februar 2016

Direktion

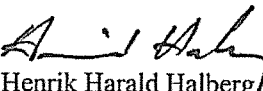


Kirsten Krogh Jensen
Direktør

Bestyrelse



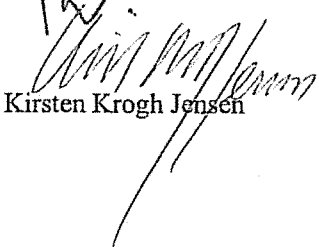
Per Weber
Formand



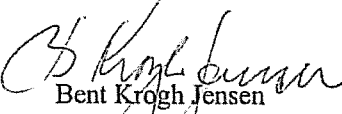
Henrik Harald Halberg



Hans Mogens Fenne-Frederiksen



Kirsten Krogh Jensen



Bent Krogh Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Evostate Tronne Allé ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Evostate Tronne Allé ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

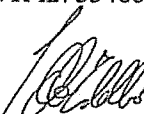
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

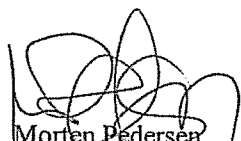
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 8. februar 2016

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178



Jan Ole Edelbo
Statsautoriseret revisor



Morten Pedersen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Evostate Tronne Allé ApS c/o Probus Ejendomme og Investering A/S Hollufgårds Allé 6 5220 Odense SØ
CVR-nr.	35814779
Stiftelsesdato	26. marts 2014
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015 2. regnskabsår
Bestyrelse	Per Weber, Formand Kirsten Krogh Jensen Henrik Harald Halberg Bent Krogh Jensen Hans Mogens Fenne-Frederiksen
Direktion	Kirsten Krogh Jensen, Adm. direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Jan Ole Edelbo, Statsautoriseret revisor Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve fast ejendom, udvikling heraf samt udlejning af boliger til helårsbeboelse og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er selskabets gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 5,75 %. Følsomhed ved ændring i selskabets gennemsnitlige afkastprocent er belyst i note 4.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på 1.141.613 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 29.938.043 kr. og en egenkapital på 6.431.889 kr.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering på investeringsejendom med 377.352 kr. før skat.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Evostate Tronne Allé ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har foranlediget af de vedtagne ændringer af Årsregnskabsloven, valgt at ændre værdiansættelsesmetode for måling af prioritetsgæld fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

Korrektionen har påvirket selskabets egenkapital primo positivt med netto 202.106 kr. efter skat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

		2015	26/3 - 31/12
	Note	kr.	2014
			kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.567.026	812.934
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		377.352	570.747
Dagsværdireguleringer af gæld		0	-202.106
Driftsresultat		<u>1.944.378</u>	<u>1.181.575</u>
Finansielle omkostninger		-400.506	-412.805
Resultat før skat		<u>1.543.872</u>	<u>768.770</u>
Skat af årets resultat	1	-402.259	-180.600
Årets resultat		<u>1.141.613</u>	<u>588.170</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.141.613	588.170
		<u>1.141.613</u>	<u>588.170</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>29.925.794</u>	<u>29.548.442</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>29.925.794</u>	<u>29.548.442</u>
Anlægsaktiver		<u>29.925.794</u>	<u>29.548.442</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>12.249</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>12.249</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>52</u>
Omsætningsaktiver		<u>12.249</u>	<u>52</u>
Aktiver		<u>29.938.043</u>	<u>29.548.494</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	4.500.000	4.500.000
Overført resultat	4	1.931.889	790.276
Egenkapital		<u>6.431.889</u>	<u>5.290.276</u>
Hensættelser til udskudt skat		204.213	68.194
Hensatte forpligtelser		<u>204.213</u>	<u>68.194</u>
Gæld til realkreditinstitutter		21.184.915	21.350.902
Deposita		569.272	557.138
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>21.754.187</u>	<u>21.908.040</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		165.987	164.768
Gæld til banker		750.046	1.243.035
Selskabsskat		36.240	112.406
Anden gæld		185.504	196.881
Periodeafgrænsningsposter		409.977	564.894
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.547.754</u>	<u>2.281.984</u>
Gældsforpligtelser		<u>23.301.941</u>	<u>24.190.024</u>
Passiver		<u>29.938.043</u>	<u>29.548.494</u>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

		2015	26/3 - 31/12 2014
1. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat		266.240	112.406
Årets regulering af udskudt skat		136.019	68.194
		<u>402.259</u>	<u>180.600</u>
2. Investeringsejendomme			
Kostpris primo		28.977.695	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer		0	28.977.695
Kostpris ultimo		<u>28.977.695</u>	<u>28.977.695</u>
Dagsværdireguleringer primo		570.747	0
Årets værdiregulering		377.352	570.747
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>948.099</u>	<u>570.747</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>29.925.794</u>	<u>29.548.442</u>
Ændring i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
Afkastprocent	5,25 %	5,75 %	6,25 %
Dagsværdi	32.775.870	29.925.794	27.531.730
Ændring i dagsværdi	2.850.076	0	-2.394.064
3. Virksomhedskapital			
Saldo primo		4.500.000	0
Tilgang ved stiftelse		0	80.000
Tilgang ved kapitalforhøjelse		0	4.420.000
Saldo ultimo		<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
Anpartskapitalen består af 4.500 anparter a 1.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige anpartsclasser.			
4. Overført resultat			
Saldo primo		790.276	0
Akkumuleret effekt af ændret regnskabspraksis		0	202.106
Årets tilgang		1.141.613	588.170
Saldo ultimo		<u>1.931.889</u>	<u>790.276</u>

Noter

2015 26/3 - 31/12
2014

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.350.902	165.987	20.514.305
	<u>21.350.902</u>	<u>165.987</u>	<u>20.514.305</u>

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi på 29.926 t.kr. pr. 31. december 2015.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er afgivet ejerpantebrev i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 29.926 t.kr. pr. 31. december 2015.