

# Trads Invest ApS

Gutenbergvej 4, 9510 Arden  
CVR-nr. 41 24 86 88

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.02.22

Søren Christensen Trads  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Trads Invest ApS  
Gutenbergvej 4  
9510 Arden  
Hjemsted: Mariagerfjord  
CVR-nr.: 41 24 86 88  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Søren Christensen Trads

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Danmark af 1871

---

**Modervirksomhed**

---

Trads Holding ApS, Mariagerfjord

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21 for Trads Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Arden, den 16. februar 2022

**Direktionen**

Søren Christensen Trads

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Trads Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Trads Invest ApS for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 16. februar 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Carøe Sørensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28583

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering og drift af udlejningsejendomme.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.20 - 30.09.21 udviser et resultat på DKK -233.764 mod DKK -49.384 for tiden 05.03.20 - 30.09.20. Balancen viser en egenkapital på DKK -243.148.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

*Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har i året realiseret et underskud t.DKK 234 og en negativ egenkapital pr. 30.09.21 på t.DKK 243. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra modervirksomhed Trads Holding ApS om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Modervirksomheden har afgivet et forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 1.466 afviklet, før selskabet har midler hertil samt at stille yderligere midler til rådighed for selskabets fortsatte drift. Baseret herpå vurderes virksomheden at kunne gennemføre de planlagte aktiviteter i 2021/22, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2020/21	05.03.20
Note	DKK	30.09.20
		DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-2.534</b>	<b>-21.064</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.815	-5.875
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-14.349</b>	<b>-26.939</b>
2 Finansielle omkostninger	-239.795	-29.269
<b>Resultat før skat</b>	<b>-254.144</b>	<b>-56.208</b>
Skat af årets resultat	20.380	6.824
<b>Årets resultat</b>	<b>-233.764</b>	<b>-49.384</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-233.764	-49.384
<b>I alt</b>	<b>-233.764</b>	<b>-49.384</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.21	30.09.20
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	798.235	810.050
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	4.000.249	22.962
<b>3</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.798.484</b>	<b>833.012</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.798.484</b>	<b>833.012</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	20.380	6.824
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>20.380</b>	<b>6.824</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>623.409</b>	<b>28.357</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>643.789</b>	<b>35.181</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.442.273</b>	<b>868.193</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.21	30.09.20
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-283.148	-49.384
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-243.148</b>	<b>-9.384</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	600.185	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>600.185</b>	<b>0</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15.815	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.510.760	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.175	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.465.536	859.326
	Deposita	82.950	8.251
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.085.236</b>	<b>877.577</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.685.421</b>	<b>877.577</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.442.273</b>	<b>868.193</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.20 - 30.09.21		
Saldo pr. 01.10.20	40.000	-49.384
Forslag til resultatdisponering	0	-233.764
Saldo pr. 30.09.21	40.000	-283.148

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har i året realiseret et underskud på t.DKK 234 og en negativ egenkapital pr. 30.09.21 på t.DKK 243. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra modervirksomhed Trads Holding ApS om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Modervirksomheden har afgivet et forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 1.466 afviklet, før selskabet har midler hertil samt at stille yderligere midler til rådighed for selskabets fortsatte drift. Baseret herpå vurderes virksomheden at kunne gennemføre de planlagte aktiviteter i 2021/22, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	2020/21	05.03.20
	DKK	30.09.20
		DKK

## 2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	35.091	9.125
Renteomkostninger i øvrigt	8.230	8.414
Øvrige finansielle omkostninger	196.474	11.730
Øvrige finansielle omkostninger i alt	204.704	20.144
I alt	239.795	29.269

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.10.20	815.925	22.962
Tilgang i året	0	3.977.287
Kostpris pr. 30.09.21	815.925	4.000.249
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.20	-5.875	0
Afskrivninger i året	-11.815	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.21	-17.690	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.21	798.235	4.000.249
Årets renter indregnet i kostprisen	0	38.977

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.21
Gæld til realkreditinstitutter	15.815	534.059	616.000
I alt	15.815	534.059	616.000

## 5. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 167 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 616 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 798.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.023, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under udførelse med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.798. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	50	225

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen).

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.