

TR Invest 1 ApS

**Hvedevænget 50
7480 Vildbjerg**

CVR-nr. 44 15 07 35

ÅRSRAPPORT

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 20 / 6 2024

Tue Risom
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

| | |
|--------------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for TR Invest 1 ApS.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 20 / 6 2024

Direktion

Tue Risom

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i TR Invest 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TR Invest 1 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere skatteregnskabet og opgørelserne i overensstemmelse med gældende skattelovgivning og almindeligt anerkendt regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Skatteregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af skatteregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 20 / 6 2024

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Heesgaard
statsaut. revisor
mne6143

Selskabsoplysninger

Selskabet

TR Invest 1 ApS
Hvedevænget 50
7480 Vildbjerg

CVR-nr.: 44 15 07 35
Kommune: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Tue Risom

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Jan Heesgaard, statsaut. revisor
Ole Ravn Callesen, revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve, opføre, besidde, forbedre og udleje ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis samt note 1. Målingen er forbundet med væsentlig regnskabsmæssige skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

| Note | 2023 |
|--|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 875.364 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -66.008 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 809.356 |
| 2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -41.312 |
| DRIFTSRESULTAT | 768.044 |
| Andre finansielle omkostninger | -629.488 |
| RESULTAT FØR SKAT | 138.556 |
| 3 Skat af årets resultat | -42.034 |
| ÅRETS RESULTAT | 96.522 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | |
| Overført resultat | 96.522 |
| DISPONERET I ALT | 96.522 |

Balance 31. december
AKTIVER

| | 2023 |
|---|-------------------|
| Note | |
| 4 Investeringsejendomme | 14.031.486 |
| 4 Materielle anlægsaktiver under udførelse..... | 158.456 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 14.189.942 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | 14.189.942 |
| | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 20.000 |
| Tilgodehavender | 20.000 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 20.000 |
| | |
| AKTIVER | 14.209.942 |

Balance 31. december**PASSIVER**

| Note | 2023 |
|--|-------------------|
| Virksomhedskapital..... | 40.000 |
| Overført resultat..... | 2.717.846 |
| EGENKAPITAL..... | 2.757.846 |
| Hensættelse til udskudt skat | 62.000 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 62.000 |
| Prioritetsgæld..... | 4.443.946 |
| Kreditinstitutter | 5.265.000 |
| Deposita..... | 298.100 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser..... | 10.007.046 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 363.300 |
| Kreditinstitutter | 820.003 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 18.000 |
| Selskabsskat..... | 34.166 |
| Anden gæld..... | 132.405 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 11.200 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 3.976 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 1.383.050 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 11.390.096 |
| PASSIVER | 14.209.942 |
| 6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 | |
| 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2023 |
|---|------------------|
| Virksomhedskapital ved stiftelse..... | 40.000 |
| Virksomhedskapital ultimo | 40.000 |
| Overkurs emission ved stiftelse..... | 2.621.324 |
| Overført til frie reserver..... | -2.621.324 |
| Overkurs ved emission ultimo | 0 |
| Årets resultat..... | 96.522 |
| Overført fra overkurs ved emission..... | 2.621.324 |
| Overført resultat ultimo | 2.717.846 |
| EGENKAPITAL | 2.757.846 |

Noter

2023

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med væsentlig usikkerhed. Målingen af investeringsejendomme er baseret på valuarvurderingen, som er udarbejdet i forbindelse med stiftelsen af selskabet.

2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

| | |
|--|----------------|
| Tab ved salg af investeringsejendomme..... | -41.312 |
| | -41.312 |

3 Skat af årets resultat

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Beregnet skat af årets resultat..... | 34.166 |
| Regulering af udskudt skat..... | 7.868 |
| | 42.034 |

4 Materielle anlægsaktiver

| | Investerings- ejendomme | Materielle anlægsaktiver under udførelse |
|---|----------------------------|---|
| Kostpris 1. januar 2023..... | 0 | 0 |
| Årets tilgang | 14.815.692 | 158.456 |
| Afgang..... | -784.206 | 0 |
| Kostpris 31. december 2023..... | 14.031.486 | 158.456 |
| Af-/nedskrivninger 1. januar 2023 | 0 | 0 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 | 0 |
| Af-/nedskrivninger | 0 | 0 |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2023..... | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | 14.031.486 | 158.456 |

Noter

| | 1/1 2023 Gæld i alt | 31/12 2023 Gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld..... | 4.751.917 | 4.543.246 | 99.300 | 4.259.000 |
| Kreditinstitutter | 0 | 5.529.000 | 264.000 | 4.209.000 |
| Deposita..... | 329.400 | 298.100 | 0 | 0 |
| | <u>5.081.317</u> | <u>10.370.346</u> | <u>363.300</u> | <u>8.468.000</u> |

6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør ultimo kr. 14.031.486. Der er i resultatopgørelsen indregnet urealiserede ændringer i dagsværdien heraf med kr. 0.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 7.000.000 til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør kr. 11.576.505.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for TR Invest 1 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ikke indeholder sammenligningstal. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede pengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tue Germann Risom (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: d5524477-9970-45fd-b59a-1da7364ce86f

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-23 14:53:54 UTC



Tue Germann Risom (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: d5524477-9970-45fd-b59a-1da7364ce86f

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-23 14:53:54 UTC



Jan Heesgaard

BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 05596c88-d012-40b3-95a8-291bd6a760e0

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-06-25 12:21:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4T1FT-T4EB1-20D1U-WHFJZ-DE7NT-EFM10

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**