

TRIO EJENDOMME ApS

Gækkelundsvej 28
4200 Slagelse

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

23/02/2017

Brian Juhl
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden TRIO EJENDOMME ApS
Gækkelundsvej 28
4200 Slagelse

CVR-nr: 27931189
Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Bankforbindelse Sparekassen Sjælland
4200 Slagelse

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015/16 incl. ledelsesberetning for selskabet Trio Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 30/01/2017

Direktion

Karsten Marott Hansen

Christian Marott Hansen

Brian Juhl

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Trio Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Trio Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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.

Dalmose, 30/01/2017

Dennis Malle
Registreret revisor FDR
DM Revisionsfirma af 1993
CVR: 16315370

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets forretningsområde er primært drift af udlejningsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Den fortsatte positive udvikling i selskabet er fortsat i indeværende år og forventes at fortsætte ind i det kommende år, med fortsatte forbedret resultat før skat til følge.

Årets resultat udgør kr. 114.560. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.369.986 og en egenkapital på kr. -497.110.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling:

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelse.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning:

Nettoomsætning er husleje indtægter, som indregnes i resultatopgørelsen når de er opkrævet og vedrører regnskabsåret.

Administrationsomkostninger:

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendommene, såsom ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv, samt omkostninger til kontorhold mv.

Andre omkostninger:

Andre omkostninger er af og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter og omkostninger:

Andre finansielle indtægter og omkostninger indeholder indtægter fra pengeinstitutter og renteudgifter og omkostninger til pantebreve, kreditforeninger og pengeinstitutter.

Skat:

Selskabsskat udgiftsføres med den skat, som forventes pålignet årets skattepligtige resultat.

Udskudt skat beregnes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og afsættes i regnskabet. Negativ udskudt skat optages under andre tilgodehavende, såfremt skatteaktivet forventes at kunne udnyttes inden for en 3 års periode. Den fulde negative skat noteoplyses.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Bygninger, andre anlæg og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerende af- og nedskrivninger.

Afskrivninger er baseret på linære driftsøkonomiske afskrivninger, beregnet på grundlag af aktivernes forventede brugstid og scrapværdi. Der anvendes følgende åremål for afskrivninger:

Driftsmidler 5 - 10 år 0-25 %

Bygninger 25 - 50 år 25-50%

Tab eller gevinst på solgte aktiver medregnes under afskrivninger.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender fra salg er optaget til pålydende.

Gældsforpligtelser i øvrigt:

Gældsforpligtelser optages til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		561.060	539.769
Bruttoresultat		561.060	539.769
Administrationsomkostninger	1	-199.587	-245.970
Andre driftsomkostninger		-66.589	-67.114
Resultat af ordinær primær drift		294.884	226.685
Andre finansielle omkostninger		-129.231	-127.749
Ordinært resultat før skat		165.653	98.936
Skat af årets resultat	2	-51.093	-19.520
Årets resultat		114.560	79.416
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		114.560	79.416
I alt		114.560	79.416

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		6.259.370	6.325.959
Materielle anlægsaktiver i alt	3	6.259.370	6.325.959
Anlægsaktiver i alt		6.259.370	6.325.959
Andre tilgodehavender		46.605	97.698
Periodeafgrænsningsposter		61.366	64.164
Tilgodehavender i alt		107.971	161.862
Likvide beholdninger		2.645	2.645
Omsætningsaktiver i alt		110.616	164.507
Aktiver i alt		6.369.986	6.490.466

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		135.000	135.000
Overført resultat		-632.110	-746.670
Egenkapital i alt		-497.110	-611.670
Gæld til realkreditinstitutter		5.826.388	6.101.193
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	5.826.388	6.101.193
Gæld til realkreditinstitutter		213.105	212.573
Gæld til banker		173.415	128.316
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		654.188	660.054
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.040.708	1.000.943
Gældsforpligtelser i alt		6.867.096	7.102.136
Passiver i alt		6.369.986	6.490.466

Noter

1. Administrationsomkostninger

Der har ingen ansatte været i året

2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-51.093	-19.520
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-51.093</u>	<u>-19.520</u>

Der er som følge af skattemæssigt underskud til fremførsel, en negativ udskudt skat på kr. 46.605 ved 22% i selskabsskat. Beløbet er aktiveret under andre tilgodehavender.

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>6.658.904</u>
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>6.658.904</u>
Af- og nedskrivning primo	332.945
Årets afskrivning	66.589
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>399.534</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.259.370</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.039.493	213.105	5.826.388	4.608.643
	6.039.493	213.105	5.826.388	4.608.643

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for realkreditlån er der givet pant i ejendomme med en restgæld på kr. 6.039.493 og en bogført værdi på kr. 6.259.370.

Til sikkerhed for Sparekassen Sjælland er der lyst ejerpant kr. 1.470.000 i ejendomme med en bogført værdi på kr. 5.087.726. Mellemværende pr. 30. september 2015 udgør kr 173.415.

Til sikkerhed for ejerforeninger er der lyst ejerpant på kr. 82.000 i ejerlejlighederne.

7. Likviditet

Ejerkredsen har oplyst at der fortsat støttes op om selskabet og også for det kommende år vil stille fornødne likviditet til rådighed.