

TRIO EJENDOMME ApS

Gækkelundsvej 28
4200 Slagelse

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

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

05/03/2019

Karsten Marott Hansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

TRIO EJENDOMME ApS

Gækkelundsvej 28

4200 Slagelse

Telefonnummer: 21238232

e-mailadresse: bohos@os.dk

CVR-nr: 27931189

Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

Bankforbindelse

Sparekassen Sjælland-Fyn

4200 Slagelse

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017/18 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 18/02/2019

Direktion

Karsten Marott Hansen

Christian Marott Hansen

Brian Juhl

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Trio Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Trio Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018 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, 18/02/2019

Dennis Malle , mne17412

Registreret revisor FDR

DM Revisionsfirma af 1993 registreret revisionsanpartsselskab

CVR: 39473321

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

De fortsatte positive resultater i selskabet er fortsat i indeværende år og forventes at fortsætte ind i det kommende år, med fortsat forbedret egenkapital til følge.

Årets resultat udgør kr. 126.063. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.198.925 og en egenkapital på kr. -299.855.

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.

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.

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.

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.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 lineære 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 andre driftsomkostninger eller andre driftsindtægter.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender fra salg er optaget til pålydende.

Gældsforpligtelser i øvrigt:

Gældsforpligtelser optages til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		568.815	579.697
Bruttoresultat		568.815	579.697
Administrationsomkostninger		-188.781	-266.456
Andre driftsomkostninger		-69.821	-66.589
Resultat af ordinær primær drift		310.213	246.652
Andre finansielle omkostninger		-118.381	-135.280
Ordinært resultat før skat		191.832	111.372
Skat af årets resultat	1	-65.769	-40.180
Årets resultat		126.063	71.192
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		126.063	71.192
I alt		126.063	71.192

Balance 30. september 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		6.126.192	6.192.781
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.398	0
Materielle anlægsaktiver i alt		6.140.590	6.192.781
Anlægsaktiver i alt		6.140.590	6.192.781
Andre tilgodehavender		0	20.925
Periodeafgrænsningsposter		55.690	58.558
Tilgodehavender i alt		55.690	79.483
Likvide beholdninger		2.645	2.645
Omsætningsaktiver i alt		58.335	82.128
Aktiver i alt		6.198.925	6.274.909

Balance 30. september 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		135.000	135.000
Overført resultat		-434.855	-560.918
Egenkapital i alt		-299.855	-425.918
Hensættelse til udskudt skat		1.176	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.176	0
Gæld til realkreditinstitutter		5.265.679	5.550.090
Gæld til banker		25.933	92.931
Skyldig selskabsskat		58.168	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	5.349.780	5.643.021
Gæld til realkreditinstitutter		217.289	213.953
Gæld til banker		67.218	62.727
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		863.317	781.126
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.147.824	1.057.806
Gældsforpligtelser i alt		6.497.604	6.700.827
Passiver i alt		6.198.925	6.274.909

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	58.168	0
Ændring af udskudt skat	7.601	40.180
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>65.769</u>	<u>40.180</u>

Realisering af anlægsaktiver til bogført værdi vil udløse en udskudt skat på kr. 1.176 ved 22% i selskabsskat.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Pengeinstitut	93.151	67.218	25.933	0
Prioritetsgæld	5.482.968	217.289	5.265.679	4.023.989
	<u>5.576.119</u>	<u>284.507</u>	<u>5.291.612</u>	<u>4.023.989</u>

3. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

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

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for realkreditlån opr. kr. 6.856.000 er der givet pant i ejendomme med en restgæld på kr. 5.576.119 og en bogført værdi på kr. 6.126.192.

Til sikkerhed for Sparekassen Sjælland er der lyst ejerpank kr. 1.470.000 i ejendomme med en bogført værdi på kr. 4.979.477. Mellemværende pr. 30. september 2018 udgør kr 123.703.

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

Til sikkerhed for Benløseparkens Varmecentral A.M.B.A er der lyst ejerpank kr. 23.000 i matr. nr. 0032d Benløse By, Benløse beliggende Benløseparken 149, st. th.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017/18
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Det gennemsnitlige antal ansatte, som er ulønnet direktør, indeværende regnskabsår er 1 og sidste regnskabsår 1.