

TRIO EJENDOMME ApS

Gækkelundsvej 28
4200 Slagelse

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/02/2018

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: 01/10/2016 - 30/09/2017

Bankforbindelse

Sparekassen Sjælland

4200 Slagelse

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016/17 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 19/01/2018

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 2016 – 30. september 2017 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, 19/01/2018

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

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. 71.192. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.274.909 og en egenkapital på kr. -425.918.

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 påalignet 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. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		579.697	561.060
Bruttoresultat		579.697	561.060
Administrationsomkostninger		-266.456	-199.587
Andre driftsomkostninger		-66.589	-66.589
Resultat af ordinær primær drift		246.652	294.884
Andre finansielle omkostninger		-135.280	-129.231
Ordinært resultat før skat		111.372	165.653
Skat af årets resultat	1	-40.180	-51.093
Årets resultat		71.192	114.560
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		71.192	114.560
I alt		71.192	114.560

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		6.192.781	6.259.370
Materielle anlægsaktiver i alt	2	6.192.781	6.259.370
Anlægsaktiver i alt		6.192.781	6.259.370
Andre tilgodehavender		20.925	46.605
Periodeafgrænsningsposter		58.558	61.366
Tilgodehavender i alt		79.483	107.971
Likvide beholdninger		2.645	2.645
Omsætningsaktiver i alt		82.128	110.616
Aktiver i alt		6.274.909	6.369.986

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		135.000	135.000
Overført resultat		-560.918	-632.110
Egenkapital i alt		-425.918	-497.110
Gæld til realkreditinstitutter		5.550.090	5.826.388
Gæld til banker		92.931	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	5.643.021	5.826.388
Gæld til realkreditinstitutter		213.953	213.105
Gæld til banker		62.727	173.415
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		781.126	654.188
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.057.806	1.040.708
Gældsforpligtelser i alt		6.700.827	6.867.096
Passiver i alt		6.274.909	6.369.986

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-40.180	-51.093
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-40.180	-51.093

Der er som følge af skattemæssigt underskud til fremførsel, en negativ udskudt skat på kr. 6.425 ved 22% i selskabsskat. Beløbet er aktiveret under andre tilgodehavender.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	6.658.904
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	6.658.904
Af- og nedskrivning primo	399.534
Årets afskrivning	66.589
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	466.123
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.192.781

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Pengeinstitut	155.658	62.727	92.931	0
Prioritetsgæld	5.764.043	213.953	5.550.090	4.327.468
	5.919.701	276.680	5.643.021	4.327.468

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for realkreditlån er der givet pant i ejendomme med en restgæld på kr. 5.764.043 og en bogført værdi på kr. 6.192.781.

Til sikkerhed for Sparekassen Sjælland er der lyst ejerpant kr. 1.470.000 i ejendomme med en bogført værdi på kr. 5.033.601. Mellemværende pr. 30. september 2017 udgør kr 209.712.

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

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

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Det gennemsnitlige antal ansatte i indeværende regnskabsår er 0.

6. Likviditet

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.