

Trio Ejendomme ApS

Gækkelundsvej 28

4200 Slagelse

CVR-nummer 27931189

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. februar 2023

Christian Marott Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Trio Ejendomme ApS
Gækkelundsvej 28
4200 Slagelse

Hjemstedskommune: Slagelse
CVR-nummer: 27931189
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Direktion

Karsten Marott Hansen
Christian Marott Hansen
Brian Juhl

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Trio Ejendomme ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 24. februar 2023

Direktionen:

Karsten Marott Hansen

Christian Marott Hansen

Brian Juhl

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Trio Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Trio Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 24. februar 2023

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom
Partner, Registreret revisor
mne15744

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. I regnskabsåret er der solgt en lejlighed. Ledelsen vil fortsat have fokus på forbedring og huslejeforhøjelse ved genudlejning. I regnskabsåret er dagsværdien nedskrevet marginalt på grund af afkastkrav på investeringsejendomme er steget.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2021/22	2020/21
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	256.034	330
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-62.700	369
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-3.820	-4
	Resultat før finansielle poster	189.514	696
	Finansielle omkostninger	-127.717	-146
	Resultat før skat	61.796	550
	Skat af årets resultat	-27.628	-40
	Årets resultat	34.168	510
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	34.168	510
	Resultatdisponering i alt	34.168	510
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
3	Investeringsejendomme	6.000.000	6.600
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4
	Materielle anlægsaktiver	6.000.000	6.604
	Anlægsaktiver i alt	6.000.000	6.604
	Andre tilgodehavender	12.750	0
	Tilgodehavender	12.750	0
	Likvide beholdninger	233.326	178
	Omsætningsaktiver i alt	246.076	178
	Aktiver i alt	6.246.076	6.782

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	135.000	135
	Overført resultat	924.128	890
	Egenkapital i alt	1.059.128	1.025
	Hensættelser til udskudt skat	0	1
	Hensatte forpligtelser	0	1
	Gæld til realkreditinstitutter	3.747.007	4.307
4	Langfristede gældsforpligtelser	3.747.007	4.307
	Gæld til realkreditinstitutter	200.000	227
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.000	19
	Selskabsskat	47.115	53
	Anden gæld	208.317	231
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	965.509	919
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.439.941	1.449
	Gældsforpligtelser i alt	5.186.948	5.756
	Passiver i alt	6.246.076	6.782
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	135	957	1.092
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-67	-67
Årets resultat	0	34	34
Egenkapital ultimo	135	924	1.059

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-50.000	300
Fortjenste/tab ved salg investeringsejendomme	-12.700	69
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	-62.700	369

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

3 Investeringsejendomme

Kostpris 1. oktober	6.277.964	6.758
Tilgang i årets løb	250.000	0
Afgang i årets løb	-650.248	-480
Kostpris 30. september	<u>5.877.716</u>	<u>6.278</u>
Dagsværdiregulering 1. oktober	322.036	42
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-149.752	-20
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-50.000	300
Dagsværdireguleringer 30. september	<u>122.284</u>	<u>322</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>6.000.000</u>	<u>6.600</u>

Investeringsejendomme består af 6 ejendomme / ejerlejligheder til bolig udlejning. Ejendommene er fuldt udlejede. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er ændret i forhold til tidligere år. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Sammenligningstal er ændret.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	21-22	20-21
Årlig vedligehold pr. kvadratmeter	75	75
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i % post nr 4100	5,75	4,50
Afkastkrav i % post nr 4180	5,00	5,00
Afkastkrav i % post nr 4200	5,75	4,75
Afkastkrav i % post nr 4281	7,50	7,50

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
Afkastkrav i % post nr 4270	8,50	7,50
Afkastkrav i % post nr 4261	7,00	6,50

4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.886.508	3.343
--	-----------	-------

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.947, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør TDKK 6.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.220, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. december 2022 udgør TDKK 6.000. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for ejerforeninger er der lyst ejerpantebrev for TDKK 35 i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør TDKK 1.100.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved

Anvendt regnskabspraksis

ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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.”

Christian Marott Hansen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-492894755662

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-02-24 13:00:32 UTC

NEM ID 

Brian Juhl

Direktionsmedlem

Serienummer: 647abef7-2a7c-43b7-a923-7ad8b9fd2ef1

IP: 194.218.xxx.xxx

2023-02-25 11:51:21 UTC

Mit  

Karsten Marott Hansen

Direktionsmedlem

Serienummer: d245173a-3caf-4baa-896b-be980212657b

IP: 80.164.xxx.xxx

2023-02-28 12:42:15 UTC

Mit  

Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-02-28 12:44:47 UTC

NEM ID 

Christian Marott Hansen

Dirigent

Serienummer: 1a5a7001-81a2-454a-8039-1c50014243d0

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-02-28 12:52:27 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 2IIZH-GI4FB-W6LNL-WKDLG-G3ALO-WQVAN

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>