

Trio Ejendomme ApS

Gækkelundsvej 28

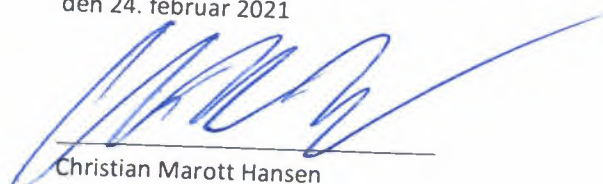
4200 Slagelse

CVR-nummer 27931189

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. februar 2021



Christian Marott Hansen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	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 2019 - 30. september 2020

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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 17. februar 2021

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 2019 - 30. september 2020 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, 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 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, 17. februar 2021

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 en lejlighed istandsat og huslejen er forøget i forbindelse med forbedringen af lejligheden. Selskabet har i regnskabsåret valgt at skifte regnskabsprincip til dagsværdi på ejendomme for at give mere retvisende billede af drift og aktiver. Ledelsen vil fremover have fokus på forbedring og huslejeforhøjelse ved genudlejning. Ledelsen fortsætter med at understøtte likviditeten i selskabet, da afdrag er forholdsvis store.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	272.658	304
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-3.526	-4
	Resultat før finansielle poster	269.132	300
	Finansielle omkostninger	-151.712	-117
	Resultat før skat	117.420	183
	Skat af årets resultat	-25.872	-35
	Årets resultat	91.548	148
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	91.548	148
	Resultatdisponering i alt	91.548	148

1 Antal beskæftigede

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
2	Investeringsejendomme	6.800.000	6.701
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.346	11
	Materielle anlægsaktiver	6.807.346	6.712
	Anlægsaktiver i alt	6.807.346	6.712
	Andre tilgodehavender	19.600	21
	Tilgodehavender	19.600	21
	Likvide beholdninger	114.047	3
	Omsætningsaktiver i alt	133.647	24
	Aktiver i alt	6.940.993	6.736

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	135.000	135
	Overført resultat	379.969	288
	Egenkapital i alt	514.969	423
	Hensættelser til udskudt skat	1.616	2
	Hensatte forpligtelser	1.616	2
	Gæld til realkreditinstitutter	4.839.355	4.928
	Kreditinstitutter	85.896	0
3	Langfristede gældsforpligtelser	4.925.251	4.928
	Gæld til realkreditinstitutter	243.000	221
	Kreditinstitutter	64.000	126
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.000	16
	Selskabsskat	62.543	91
	Anden gæld	282.693	219
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	827.921	710
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.499.157	1.382
	Gældsforpligtelser i alt	6.424.408	6.310
	Passiver i alt	6.940.993	6.736
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 01.10.19 - 30.09.20			
Saldo primo	135	288	423
Årets resultat	0	92	92
Egenkapital ultimo	135	380	515

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
1 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	6.658.904	6.659
Tilgang i årets løb	99.000	0
Kostpris 30. september	<u>6.757.904</u>	<u>6.659</u>
Dagsværdiregulering 1. oktober	42.096	42
Dagsværdireguleringer 30. september	<u>42.096</u>	<u>42</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>6.800.000</u>	<u>6.701</u>

Investeringsejendomme består af 8 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:

	19-20	18-19
Årlig vedligehold pr. kvadratmeter	75	75
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i % post nr 4100	4,75	4,75
Afkastkrav i % post nr 4180	5,25	5,25
Afkastkrav i % post nr 4200	4,75	4,75
Afkastkrav i % post nr 4281	7,00	7,00
Afkastkrav i % post nr 4270	6,75	6,75
Afkastkrav i % post nr 4261	6,50	6,50

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.851.657	3.720
4 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.157, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør TDKK 6.800.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.470, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. december 2020 udgør TDKK 5.600. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.		
Til sikkerhed for ejerforeninger er der lyst ejerpantebrev for TDKK 77 i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør TDKK 2.300.		
Til sikkerhed for varmecentral er der lyst ejerpantebrev for TDKK 23 i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør TDKK 750.		

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Ændringen er foretaget for at give mere retvisende billede af ejendomsdrift og aktivernes værdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat med TDKK 66. Balance-summen og egenkapitalen forøges med TDKK 575.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

Anvendt regnskabspraksis

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".

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, ejendommenes 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 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 acontoskatte.

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.