

## **Trio Ejendomme ApS**

**Gækkelundsvej 28**

**4200 Slagelse**

**CVR-nummer 27931189**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2020 - 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. januar 2022

---

Christian Marott Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Trio Ejendomme ApS  
Gækkelundsvej 28  
4200 Slagelse

Hjemstedskommune:

CVR-nummer: 27931189

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### 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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 28. januar 2022

### 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 2020 - 30. september 2021 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 revisoreres 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, 28. januar 2022

### 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 opskrevet marginalt på grund af afkastkrav på investeringsejendomme er faldet.

Årets udvikling og resultat anses for meget tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2020/21	2019/20
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>330.413</b>	<b>273</b>
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	369.150	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-3.526	-4
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>696.037</b>	<b>269</b>
	Finansielle omkostninger	-145.995	-152
	<b>Resultat før skat</b>	<b>550.042</b>	<b>117</b>
	Skat af årets resultat	-40.051	-26
	<b>Årets resultat</b>	<b>509.991</b>	<b>92</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	509.991	92
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>509.991</b>	<b>92</b>
2	Antal beskæftigede		

		2020/21	2019/20
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. september</b>		
3	Investeringsejendomme	6.600.000	6.800
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.820	7
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.603.820</b>	<b>6.807</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.603.820</b>	<b>6.807</b>
	Andre tilgodehavender	0	20
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>178.115</b>	<b>114</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>178.115</b>	<b>134</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.781.935</b>	<b>6.941</b>



		2020/21	2019/20
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
	Virksomhedskapital	135.000	135
	Overført resultat	889.959	380
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.024.959</b>	<b>515</b>
	Hensættelser til udskudt skat	840	2
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>840</b>	<b>2</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.307.265	4.839
	Kreditinstitutter	0	86
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.307.265</b>	<b>4.925</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	227.000	243
	Kreditinstitutter	0	64
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.244	19
	Selskabsskat	53.289	63
	Anden gæld	230.822	283
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	918.516	828
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.448.870</b>	<b>1.499</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.756.135</b>	<b>6.424</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.781.935</b>	<b>6.941</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

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	380	515
Årets resultat	0	510	510
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>135</b>	<b>890</b>	<b>1.025</b>

	2020/21	2019/20
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

### 1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering investeringsejendomme	300.000	0
Fortjenste ved salg investeringsejendomme	69.150	0
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>369.150</b>	<b>0</b>

### 2 Antal beskæftigede

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

### 3 Investeringsejendomme

Kostpris 1. oktober	6.757.904	6.659
Tilgang i årets løb	0	99
Afgang i årets løb	-479.940	0
Kostpris 30. september	6.277.964	6.758
Dagsværdiregulering 1. oktober	42.096	42
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-20.060	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	300.000	0
Dagsværdireguleringer 30. september	322.036	42
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>6.600.000</b>	<b>6.800</b>

Investeringsejendomme består af 7 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.

	2020/21	2019/20
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	20-21	19-20
Årlig vedligehold pr. kvadratmeter	75	75
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i % post nr 4100	4,50	4,75
Afkastkrav i % post nr 4180	5,00	5,25
Afkastkrav i % post nr 4200	4,75	4,75
Afkastkrav i % post nr 4281	7,50	7,50
Afkastkrav i % post nr 4270	7,50	7,50
Afkastkrav i % post nr 4261	6,50	6,50

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.342.514	3.852
--	-----------	-------

#### 5 Eventualforpligtelser

Ingen.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.534, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør TDKK 6.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.220, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. december 2021 udgør TDKK 5.350. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for ejerforeninger er der lyst ejerpantebrev for TDKK 72 i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør TDKK 1.250.

Til sikkerhed for varmecentral er der lyst ejerpantebrev for TDKK 23 i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør TDKK 800.

## 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.

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 om-

## Anvendt regnskabspraksis

---

kostninger, 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".

#### 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 finansiel 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 an-

## Anvendt regnskabspraksis

---

vendelse 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, 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 gælds metode 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Brian Juhl (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-80427763337

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-01-28 08:07:34 UTC

NEM ID 

## Karsten Marott Hansen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-252222971928

IP: 80.164.xxx.xxx

2022-01-28 10:16:40 UTC

NEM ID 

## Christian Marott Hansen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-492894755662

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-01-28 12:58:16 UTC

NEM ID 

## Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-01-31 07:09:43 UTC

NEM ID 

## Christian Marott Hansen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-492894755662

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-02-01 08:00:12 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8GGJ5-M27YX-HBQL5-1L2Y3-CAYST-3Q6L7

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