

TRIO EJENDOMME ApS

Gækkelundsvej 28
4200 Slagelse

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

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

24/02/2020

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

e-mailadresse: bohos@os.dk

CVR-nr: 27931189

Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

Bankforbindelse

Sparekassen Sjælland-Fyn
4200 Slagelse

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2018/19 incl. ledelsesberetning for selskabet Trio Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Slagelse, den 27/01/2020

Direktion

Karsten Marott Hansen

Brian Juhl

Christian Marott Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse

Vi har opstillet årsregnskabet for Trio Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019 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 regnskabsafklæggelse 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, 27/01/2020

Dennis Rehhof 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. 81.878. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.147.178 og en egenkapital på kr. -217.977.

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. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		589.551	568.815
Bruttoresultat		589.551	568.815
Administrationsomkostninger		-285.646	-188.781
Andre driftsomkostninger		-70.115	-69.821
Resultat af ordinær primær drift		233.790	310.213
Andre finansielle omkostninger		-117.405	-118.381
Ordinært resultat før skat		116.385	191.832
Skat af årets resultat	1	-34.507	-65.769
Årets resultat		81.878	126.063
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		81.878	126.063
I alt		81.878	126.063

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		6.059.603	6.126.192
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.872	14.398
Materielle anlægsaktiver i alt		6.070.475	6.140.590
Anlægsaktiver i alt		6.070.475	6.140.590
Andre tilgodehavender		21.242	0
Periodeafgrænsningsposter		52.816	55.690
Tilgodehavender i alt		74.058	55.690
Likvide beholdninger		2.645	2.645
Omsætningsaktiver i alt		76.703	58.335
Aktiver i alt		6.147.178	6.198.925

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		135.000	135.000
Overført resultat		-352.977	-434.855
Egenkapital i alt		-217.977	-299.855
Hensættelse til udskudt skat		2.392	1.176
Hensatte forpligtelser i alt		2.392	1.176
Gæld til realkreditinstitutter		4.980.521	5.265.679
Gæld til banker		0	25.933
Skyldig selskabsskat		39.895	58.168
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	5.020.416	5.349.780
Gæld til realkreditinstitutter		220.634	217.289
Gæld til banker		26.149	67.218
Skyldig selskabsskat		51.564	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.044.000	863.317
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.342.347	1.147.824
Gældsforpligtelser i alt		6.362.763	6.497.604
Passiver i alt		6.147.178	6.198.925

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Aktuel skat	39.895	58.168
Ændring af udskudt skat	1.216	7.601
Regulering vedrørende tidligere år	-6.604	0
	34.507	65.769

Realisering af anlægsaktiver til bogført værdi vil udløse en udskudt skat på kr. 2.392 ved 22% i selskabsskat.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Pengeinstitut	26.149	26.149	0	0
Prioritetsgæld	5.201.155	220.634	4.980.521	3.719.712
	5.227.304	246.783	4.980.521	3.719.712

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. 5.201.155 og en bogført værdi på kr. 6.059.603.

Til sikkerhed for Sparekassen Sjælland er der lyst ejerpant kr. 1.470.000 i ejendomme med en bogført værdi på kr. 4.925.351. Mellemværende pr. 30. september 2019 udgør kr 125.720.

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

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Det gennemsnitlige antal ansatte, som består af ulønnet direktør, er i indeværende regnskabsår 1 og sidste regnskabår 1.