

*Trio Boligudlejning ApS
Sattrupvej 2
8752 Østbirk*

CVR-nr: 28 67 28 61

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling,
den 12. april 2016

Dirigent Bjarne Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Trio Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 1. februar 2016

Direktion

Bjarne Jensen

Bestyrelse

Viggo Eslund
Formand

Bjarne Jensen

Søren Eslund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Trio Boligudlejning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Trio Boligudlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 1. februar 2016

Revision Horsens registreret
revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 17275100

Ivan Refsgaard Jensen
registreret revisor HD

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Trio Boligudlejning ApS Sattrupvej 2 8752 Østbirk
	CVR-nr.: 28 67 28 61 Stiftet: 7. december 2006 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Viggo Eslund, formand Bjarne Jensen Søren Eslund
Direktion	Bjarne Jensen
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Grønlandsvej 5 8700 Horsens
Revisor	Revision Horsens registreret revisionsvirksomhed Torvet 16, 1. sal 8700 Horsens

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsopkøb og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og økonomiske udvikling har levet op til selskabets egne forventninger og ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Trio Boligudlejning ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen optjenes i henhold til de indgåede lejekontrakter, investeringsejendommens driftsomkostninger som omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgø-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

relse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	757.545	532.107
1 Personaleomkostninger	-29.700	-24.030
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	727.845	508.077
DRIFTSRESULTAT	727.845	508.077
2 Andre finansielle indtægter	47.356	46.151
Andre finansielle omkostninger	-153.934	-160.748
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	621.267	393.480
Skat af årets resultat	-147.388	-96.310
ÅRETS RESULTAT	473.879	297.170
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	473.879	297.170
DISPONERET I ALT	473.879	297.170

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
 AKTIVER

	2015	2014
Investeringsejendomme	12.191.673	12.191.673
Materielle anlægsaktiver	12.191.673	12.191.673
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.231.259	1.183.902
Finansielle anlægsaktiver	1.231.259	1.183.902
ANLÆGSAKTIVER	13.422.932	13.375.575
Andre tilgodehavender	29.971	44.741
Tilgodehavender	29.971	44.741
Likvide beholdninger	49	49
OMSÆTNINGSAKTIVER	30.020	44.790
AKTIVER	13.452.952	13.420.365

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	126.000	126.000
Overført resultat	2.261.296	1.787.417
3 EGENKAPITAL	2.387.296	1.913.417
Prioritetsgæld	9.760.489	9.987.023
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	9.760.489	9.987.023
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	332.862	442.076
Kreditinstitutter	444.360	480.694
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	330.228	340.484
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.409	134.876
Selskabsskat	153.328	96.310
Anden gæld	25.980	25.485
Kortfristede gældsforpligtelser	1.305.167	1.519.925
GÆLDSFORPLIGTELSER	11.065.656	11.506.948
PASSIVER	13.452.952	13.420.365
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014		
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	29.700	23.850		
Andre omkostninger til social sikring	0	180		
Personaleomkostninger i alt	29.700	24.030		
2 Andre finansielle indtægter				
Renter mellemregning Trio Holding ApS	47.356	46.051		
Renter, debitorer	0	100		
Andre finansielle indtægter i alt.....	47.356	46.151		
3 Egenkapital	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo	
Virksomhedskapital.....	126.000	0	126.000	
Overført resultat	1.787.417	473.879	2.261.296	
	1.913.417	473.879	2.387.296	
4 Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	10.093.351	10.093.351	332.862	-8.269.411
	10.093.351	10.093.351	332.862	-8.269.411

NOTER

2015

2014

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Trio Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets pengeinstitut er pantsat følgende effekter:

1. Ejerpantebrev kr. 300.000 i Gormsgade 11, Horsens.
2. Ejerpantebrev kr. 600.000 i Houmannsgade 60 og Ryesgade 15, Horsens.