

*Trio Boligudlejning ApS
Sattrupvej 2
8752 Østbirk*

CVR-nr: 28 67 28 61

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018*

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling,
den 1. april 2019

Dirigent Bjarne Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Trio Boligudlejning ApS.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 8. februar 2019

Direktion

Bjarne Jensen

Bestyrelse

Viggo Eslund
Formand

Bjarne Jensen

Søren Eslund

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Trio Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Trio Boligudlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 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.

Horsens, den 8. februar 2019

Revision Horsens registreret
revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 17275100

Ivan Refsgaard Jensen
registreret revisor
mne12355

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 Sundvej 35 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 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Investerings ejendomme

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 opgørelse 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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
BRUTTOFORTJENESTE	-72.505	2.138.734
1 Personaleomkostninger	-3.225	-21.750
Andre driftsomkostninger	0	-1.500
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	-75.730	2.115.484
2 Andre finansielle indtægter	23.399	91.628
Andre finansielle omkostninger	-276	-414.451
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	-52.607	1.792.661
Skat af årets resultat	0	-266.286
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	-52.607	1.526.375
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	232.500	4.000.000
Overført resultat	-285.107	-2.473.625
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	-52.607	1.526.375
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
 AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger.....	0	0
Materielle anlægsaktiver	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.452.369
Finansielle anlægsaktiver	0	1.452.369
ANLÆGSAKTIVER	0	1.452.369
Likvide beholdninger	430.632	3.405.762
OMSÆTNINGSAKTIVER	430.632	3.405.762
AKTIVER	430.632	4.858.131

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	126.000	126.000
Overført resultat	4.400	289.507
Forslag til udbytte for regnskabsåret	232.500	4.000.000
EGENKAPITAL	362.900	4.415.507
Prioritetsgæld	0	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	0	0
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	128.679
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.875	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	32.656	0
Selskabsskat	0	266.286
Anden gæld	8.201	7.659
Kortfristede gældsforpligtelser	67.732	442.624
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	67.732	442.624
PASSIVER	430.632	4.858.131

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2018	2017
Virksomhedskapital primo	126.000	126.000
Virksomhedskapital ultimo	126.000	126.000
Overført resultat, primo	289.507	2.763.132
Årets overførte overskud eller tab	-52.607	1.526.375
Foreslået udbytte	-232.500	-4.000.000
Overført resultat ultimo.....	4.400	289.507
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	4.000.000	0
Foreslået udbytte	232.500	4.000.000
Udloddet udbytte	-4.000.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	232.500	4.000.000
EGENKAPITAL	362.900	4.415.507

NOTER

	2018	2017
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.225	21.750
Personaleomkostninger i alt	3.225	21.750
2 Andre finansielle indtægter		
Renter, obligationer, omsætningsaktiver	0	37.038
Renter mellemregning Trio Holding ApS	23.399	54.590
Andre finansielle indtægter i alt.....	23.399	91.628
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Der er ingen eventualaktiver og -forpligtelser udover de i årsrapporten anførte.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser udover de i årsrapporten anførte.		

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.”

Viggo Eslund (CPR valideret, CVR valideret)

Bestyrelsesformand

På vegne af: Trio Boligudlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-949399302428

IP: 78.156.xxx.xxx

2019-04-02 07:30:35Z

NEM ID 

Bjarne Jensen (CPR valideret, CVR valideret)

Direktør

På vegne af: Trio Boligudlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-873110084992

IP: 62.107.xxx.xxx

2019-04-02 15:03:15Z

NEM ID 

Bjarne Jensen (CPR valideret, CVR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Trio Boligudlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-873110084992

IP: 62.107.xxx.xxx

2019-04-02 15:03:15Z

NEM ID 

Søren Eslund (CPR valideret, CVR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Trio Boligudlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-164009228405

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-04-03 08:19:16Z

NEM ID 

Ivan Refsgaard Jensen (CPR valideret, CVR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: Revision Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-346074002948

IP: 77.213.xxx.xxx

2019-04-03 08:30:07Z

NEM ID 

Bjarne Jensen (CPR valideret, CVR valideret)

Dirigent

På vegne af: Trio Boligudlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-873110084992

IP: 62.107.xxx.xxx

2019-04-03 17:56:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HBMFW-4KV0E-4KNWW-7UYIX-554B-7ZYPT

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