

*Trio Boligudlejning ApS  
Sattrupvej 2  
8752 Østbirk*

*CVR-nr: 28 67 28 61*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

*(12. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
den 25. maj 2018

---

Dirigent Bjarne Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 13. april 2018

### **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 2017 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 13. april 2018

Revision Horsens registreret  
revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 17275100

Ivan Refsgaard Jensen  
registreret revisor  
mne12355

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Trio Boligudlejning ApS Sattrupvej 2 8752 Østbirk
	CVR-nr.: 28 67 28 61 Stiftet: 7. december 2006 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Viggo Eslund, formand Bjarne Jensen Søren Eslund
<b>Direktion</b>	Bjarne Jensen
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Grønlandsvej 5 8700 Horsens
<b>Revisor</b>	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 2017 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

### **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 2017

	2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>2.138.734</b>	<b>768.809</b>
1 Personaleomkostninger .....	-21.750	-25.875
Andre driftsomkostninger .....	-1.500	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.115.484</b>	<b>742.934</b>
2 Andre finansielle indtægter .....	91.628	49.250
Andre finansielle omkostninger .....	-414.451	-150.023
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.792.661</b>	<b>642.161</b>
Skat af årets resultat .....	-266.286	-140.325
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.526.375</b>	<b>501.836</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	4.000.000	0
Overført resultat .....	-2.473.625	501.836
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.526.375</b>	<b>501.836</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger.....	0	12.191.673
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>12.191.673</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	1.452.369	1.280.509
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.452.369</b>	<b>1.280.509</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.452.369</b>	<b>13.472.182</b>
Andre tilgodehavender .....	0	29.532
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>29.532</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>3.405.762</b>	<b>49</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>3.405.762</b>	<b>29.581</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.858.131</b>	<b>13.501.763</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	126.000	126.000
Overført resultat .....	289.507	2.763.133
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	4.000.000	0
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>4.415.507</b>	<b>2.889.133</b>
Prioritetsgæld .....	0	9.421.227
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>0</b>	<b>9.421.227</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	128.679	337.631
Kreditinstitutter .....	0	382.404
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	303.306
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	40.000	16.000
Selskabsskat .....	266.286	142.670
Anden gæld .....	7.659	9.392
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>442.624</b>	<b>1.191.403</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>442.624</b>	<b>10.612.630</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.858.131</b>	<b>13.501.763</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2017	2016		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger .....	21.750	25.875		
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>21.750</b>	<b>25.875</b>		
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>				
Renter, obligationer, omsætningsaktiver .....	37.038	0		
Renter mellemregning Trio Holding ApS .....	54.590	49.250		
<b>Andre finansielle indtægter i alt.....</b>	<b>91.628</b>	<b>49.250</b>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	9.758.858	128.679	128.679	0
	<b>9.758.858</b>	<b>128.679</b>	<b>128.679</b>	<b>0</b>

**4 Kontraktlige forpligtelser og 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.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser udover de i årsrapporten anførte.