

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

TRIO PORT EJENDOMME IV APS
ØSTRE HAVNEVEJ 31
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 28 97 06 84

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

Godkendt på generalforsamlingen

30/11 2016

Dirigent:



STEFFEN LARSEN

DIRIGENT



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
De uafhængige revisorers erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Trio Port Ejendomme IV ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. oktober 2016

DIREKTION



Steffen Larsen

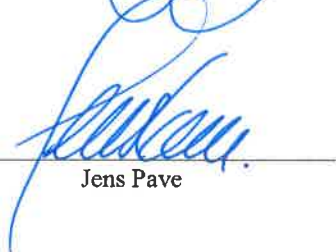
BESTYRELSE



Mads Krarup Kjær
bestyrelsesformand



Niels Højlund Hansen



Jens Pave



Steffen Larsen

DE UAFHÆNGIGE REVISORERS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Trio Port Ejendomme IV ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Trio Port Ejendomme IV ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DE UAFHÆNGIGE REVISORERS ERKLÆRINGER

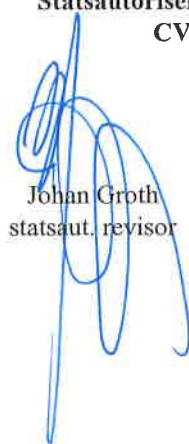
-fortsat-

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.

Svendborg, den 1. oktober 2016

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78



Johan Groth
statsaut. revisor



Michael Nymark Jensen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABSNAVN: Trio Port Ejendomme IV ApS
Østre Havnevej 31
5700 Svendborg

ØVRIGE OPLYSNINGER: CVR-nr. 28 97 06 84
Hjemstedskommune: Svendborg
11. regnskabsår

BESTYRELSE: Mads Krarup Kjær (bestyrelsesformand)
Niels Højlund Hansen
Jens Pave
Steffen Larsen

DIREKTION: Steffen Larsen

REVISOR: RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets hovedaktivitet er eje, udleje, udvikle og administrere ejendomme samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 2015/16 et overskud på 131.465 kr.

Selskabets driftsresultat må betragtes som tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Trio Port Ejendomme IV ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

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 ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

FINANSIELLE POSTER

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

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som følge heraf sammenlægges moder- og datterselskabets skattepligtige indkomster, og eventuelle underskud i et selskab overføres til modregning i det andet selskabs positive indkomst.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme måles til handelsværdi, og samtlige værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Aktiver med en kostpris på under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

SKYLDIG SKAT 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 gældsmetode 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 måles til kursværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiver samt køb og salg af anlægsaktiver.

PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

LIKVIDER

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af gæld til pengeinstitutter.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015/16

Noter	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	187.772	120.553
Finansielle indtægter	0	16.125
Finansielle omkostninger	-19.237	-144
RESULTAT FØR SKAT	168.535	136.534
2 Skat af årets resultat	-37.070	111.111
ÅRETS RESULTAT	131.465	247.645
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	131.465	247.645
DISPONERET I ALT	131.465	247.645

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

AKTIVER

Noter	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Investeringsejendomme	10.297.151	10.297.151
ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.297.151	10.297.151
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavende fra salg	52.918	600
Mellemregning med moderselskab	0	1.178
Andre tilgodehavender	29.677	20.463
	82.595	22.241
LIKVIDE BEHOLDNINGER	35.753	94.380
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	118.347	116.620
AKTIVER I ALT	10.415.498	10.413.771

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

PASSIVER

Noter	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
EGENKAPITAL		
4 Anpartskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	7.409.413	7.277.948
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	7.534.413	7.402.948
HENSATTE FORPLIGTELSER		
6 Udskudt skat	2.111.868	2.100.098
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.572	16.380
Gæld til pengeinstitutter	0	0
Mellemregning med moderselskab	3.862	0
Anden gæld	667.979	858.204
Skyldig selskabsskat	44.804	36.140
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	769.217	910.725
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	769.217	910.725
PASSIVER I ALT	10.415.498	10.413.771
7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET		
Årets resultat	131.465	247.645
Reguleringer af skat af årets resultat	37.070	-111.111
Betalt (refunderet) selskabsskat	-16.636	-57.125
	151.899	79.409
Ændring i tilgodehavender	-61.532	123.518
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-154.034	-146.197
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	-63.667	56.730
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET		
Anlægsaktiver og værdipapirer:		
Køb af materielle anlægsaktiver	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver	0	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	0	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder	5.040	437.797
Udbetalt udbytte	0	-400.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	5.040	37.797
Samlet likviditetsvirkning	-58.627	94.527
Likviditet primo	94.380	-147
LIKVIDITET ULTIMO	35.753	94.380

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket gæld til pengeinstitutter.

NOTER

1 BRUTTOFORTJENESTE

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

	2015/16	2014/15
	Kr.	Kr.
2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Selskabsskat	25.300	19.505
Regulering af udskudt skat	11.770	-130.616
	<u>37.070</u>	<u>-111.111</u>
		2015/16
		Kr.
3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
	Investerings-	Investerings-
	ejendomme	ejendomme
Anskaffelsessum primo	1.214.936	1.214.936
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>1.214.936</u>	<u>1.214.936</u>
Opskrivninger primo	9.364.023	9.364.023
Afgang opskrivninger	0	0
Årets opskrivninger	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>9.364.023</u>	<u>9.364.023</u>
Afskrivninger primo	281.808	281.808
Afgang afskrivninger	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger ultimo	<u>281.808</u>	<u>281.808</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.297.151</u>	<u>10.297.151</u>
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015	<u>10.740.000</u>	

NOTER

	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
4 ANPARTSKAPITAL		
Indskudskapital	125.000	125.000
Anpartskapitalen er fordelt i anparter a 1.000 kr. og multipla heraf, og anparterne er ikke opdelt i forskellige anpartsklasser.		
5 OVERFØRT RESULTAT		
Saldo primo	7.277.948	7.030.303
Overført jf. resultatdisponering	131.465	247.645
Saldo ultimo	7.409.413	7.277.948
6 UDSKUDT SKAT		
Saldo primo	2.100.098	2.230.714
Årets regulering	11.770	-130.616
Saldo ultimo	2.111.868	2.100.098
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Investeringsejendomme	9.599.498	9.545.972
Skattemæssige underskud til fremførsel	0	0
	9.599.498	9.545.972
Udskudt skat, 22 %	2.111.868	2.100.098

7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.

Til sikkerhed for selskabets engagement med kreditgiver er deponeret skadesløsbrev på 3.000.000 kr. i investeringsejendom, der har en bogført værdi på 10.297.151 kr.

Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:

Trio Port Ejendomme IV ApS er sambeskattet med de øvrige danske datterselskaber i UDSYN-koncernen. Som helejet datterselskab hæfter Trio Port Ejendomme IV ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for selskabsskatter, kildeskatter på udbytter, renter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen. Selskabet hæfter ligeledes for eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytter, renter og royalties.