

# 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 2019 - 30. JUNI 2020**

Godkendt på generalforsamlingen

19 / 10 20 20

Dirigent:



**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 11
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13 - 14
Pengestrømsopgørelse .....	15
Noter .....	16 - 19

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 5. oktober 2020

### DIREKTION

---

Steffen Larsen

### BESTYRELSE

---

Mads Krarup Kjær  
bestyrelsesformand

---

Niels Højlund Hansen

---

Jens Pave

---

Steffen Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Trio Port Ejendomme IV ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Trio Port Ejendomme IV ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejl-informationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokument-falsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

- fortsættes -

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

-fortsat-

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 5. oktober 2020

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

Johan Groth  
statsaut. revisor  
mne11630

Michael Nymark Jensen  
statsaut. revisor  
mne33728

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

**ØVRIGE OPLYSNINGER:** CVR-nr. 28 97 06 84  
Hjemstedskommune: Svendborg  
15. 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 at eje, udleje, udvikle og administrere ejendomme samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### USIKKERHED VEDRØRENDE INDREGNING OG MÅLING

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er baseret på et skøn over forventninger til markedsværdier. For udlejede ejendomme sker værdiansættelsen på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventede lejeindtægter, forventede driftsudgifter og et vægtet gennemsnitligt afkast på 4,2 %. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 4.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 2019/20 et overskud på 171.110 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 regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-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.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

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

### FINANSIELLE POSTER

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 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

Investeringsjendomme og grunde værdiansættes til markedsværdi. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen. Markedsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Investeringsjendomme, der er udlejet, er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter  
 +/- eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje ved fuld udlejning  
 - driftsomkostninger  
 - vedligeholdelse  
 - administrationsomkostninger  
 = Nettoresultat

Markedsværdi = Nettoresultat / afkastkrav

Afkastkravet opgøres med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

For ejendomme, som er sat til salg, er markedsværdier skønnet på grundlag af forventet salgpris, herunder muligheder i forbindelse med udvikling af projekter m.v.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsjendomme.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT)

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 under den skattemæssige bagatelgrænse indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

### VÆRDIFORRINGELSER AF LANGFRISTEDE AKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det som udtrykkes ved afskrivning.

### TILGODEHAVENDER

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

### 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.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### 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 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 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 %.

### GÆLDSFORPLIGTELSER

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 indregnes til amortiseret kostpris.

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

### 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.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### 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 aktiviteter 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 2019/20

Noter	2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
<b>2 BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	218.262	96.000
Finansielle indtægter .....	1.781	2.561
Finansielle omkostninger .....	-666	-5.500
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	219.378	93.061
<b>3 Skat af årets resultat</b> .....	-48.268	-20.460
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	171.110	72.601
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	171.110	72.601
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	171.110	72.601

## BALANCE PR. 30. JUNI 2020

## AKTIVER

Noter	2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
Investeringsejendomme .....	10.297.151	10.297.151
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>10.297.151</b>	<b>10.297.151</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Tilgodehavende fra salg .....	500	137.479
Mellemregning med moderselskab .....	114.736	34.215
Andre tilgodehavender .....	0	6.422
	115.236	178.117
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>0</b>	<b>861</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>115.236</b>	<b>178.978</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>10.412.387</b>	<b>10.476.129</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2020

## PASSIVER

Noter	2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
5 Anpartskapital .....	125.000	125.000
6 Overført resultat .....	7.984.133	7.813.023
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>8.109.133</b>	<b>7.938.023</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
7 Udskudt skat .....	2.158.992	2.147.200
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Gæld til pengeinstitutter.....	2.106	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	42.822	330.830
Anden gæld .....	54.169	10.159
Skyldig selskabsskat .....	45.165	49.917
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>144.262</b>	<b>390.906</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>144.262</b>	<b>390.906</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>10.412.387</b>	<b>10.476.129</b>
<b>8 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.</b>		



## PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>		
Årets resultat .....	171.110	72.601
Reguleringer af skat af årets resultat .....	48.268	20.460
Betalt (refunderet) selskabsskat .....	-41.228	-28.600
	178.150	64.461
Ændring i tilgodehavender .....	143.402	-143.902
Ændring i leverandørgæld og anden gæld .....	-243.998	65.487
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<b>77.553</b>	<b>-13.953</b>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>		
Anlægsaktiver og værdipapirer:		
Køb af materielle anlægsaktiver .....	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver .....	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>		
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder .....	-80.520	38.706
Udbetalt udbytte .....	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>-80.520</b>	<b>38.706</b>
Samlet likviditetsvirkning .....	-2.967	24.753
Likviditet primo .....	861	-23.892
<b>LIKVIDITET ULTIMO .....</b>	<b>-2.106</b>	<b>861</b>

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

## NOTER

**1 USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING**

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er baseret på et skøn over forventninger til markedsværdier. For udlejede ejendomme sker værdiansættelsen på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventede lejeindtægter, forventede driftsudgifter og et vægtet gennemsnitligt afkast på 4,2 %. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 4.

**2 BRUTTOFORTJENESTE**

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

**3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT**

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
Selskabsskat .....	36.476	8.690
Regulering af udskudt skat .....	11.792	11.770
	<u>48.268</u>	<u>20.460</u>

## NOTER

	2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
<b>4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum primo .....	1.214.936	1.214.936
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>1.214.936</b>	<b>1.214.936</b>
Opskrivninger primo .....	9.364.023	9.364.023
Afgang opskrivninger .....	0	0
Årets opskrivninger .....	0	0
<b>Opskrivninger ultimo .....</b>	<b>9.364.023</b>	<b>9.364.023</b>
Afskrivninger primo .....	281.808	281.808
Afgang afskrivninger .....	0	0
Årets afskrivninger .....	0	0
<b>Afskrivninger ultimo .....</b>	<b>281.808</b>	<b>281.808</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>10.297.151</b>	<b>10.297.151</b>
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 .....	10.740.000	

**Følsomhedsanalyse:**

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,24%
Højeste afkastprocent	4,24%
Laveste afkastprocent	4,24%

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 4,2.

Følsomhed	Afkast %	Værdi af portefølje	Forskelsværdi
Stigning 0,5 %	4,74%	9.211.845	-1.085.306
Gennemsnitligt afkastkrav	<b>4,24%</b>	10.297.151	0
Fald 0,5 %	3,74%	11.672.344	1.375.193

## NOTER

	<u>2019/20</u> <u>Kr.</u>	<u>2018/19</u> <u>Kr.</u>
<b>5 ANPARTSKAPITAL</b>		
Indskudskapital .....	125.000	125.000
Anpartskapitalen er fordelt i anparter a 1.000 kr. og multipla heraf, og anparterne er ikke opdelt i forskellige anpartsclasser.		
<b>6 OVERFØRT RESULTAT</b>		
Saldo primo .....	7.813.023	7.740.422
Overført jf. resultatdisponering .....	171.110	72.601
Saldo ultimo .....	<u>7.984.133</u>	<u>7.813.023</u>
<b>7 UDSKUDT SKAT</b>		
Saldo primo .....	2.147.200	2.135.430
Årets regulering .....	11.792	11.770
Saldo ultimo .....	<u>2.158.992</u>	<u>2.147.200</u>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Investeringsejendomme .....	9.813.602	9.760.076
Skattemæssige underskud til fremførsel .....	0	0
	<u>9.813.602</u>	<u>9.760.076</u>
Udskudt skat, 22 % .....	<u>2.158.992</u>	<u>2.147.200</u>

## NOTER

### 8 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.

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

Selskabet har afgivet kautionserklæring som selvskyldnerkautionist for følgende tilknyttede selskabers engagementer med de respektive selskabers pengeinstitut:

- UDSYN A/S.
- Skovsbostrand Ejendomme ApS.
- Udviklingselskabet Faaborg ApS.
- Grønløkken Ejendomme ApS.
- Søholmen ApS.
- Ryttermarken Ejendomme ApS.
- Markedspladsen Ejendomme ApS.
- Svendborg Retail Park A/S.
- Camahus Ejendomme ApS.
- Skovsbo Eng ApS.
- Svendborgsund Marina ApS.
- Sørup Ejendomme ApS.

#### **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.

# 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.”

## Mads Krarup Kjær

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-105161381075

IP: 77.234.xxx.xxx

2020-10-20 13:38:31Z

NEM ID 

## Steffen Larsen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-230864128367

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-10-20 16:45:14Z

NEM ID 

## Steffen Larsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-230864128367

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-10-20 16:45:14Z

NEM ID 

## Niels Conrad Højlund Hansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-197403779139

IP: 85.27.xxx.xxx

2020-10-21 08:35:33Z

NEM ID 

## Jens Pave

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-161436814892

IP: 81.27.xxx.xxx

2020-10-21 09:22:22Z

NEM ID 

## Michael Nymark Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:35486178-RID:66691711

IP: 85.27.xxx.xxx

2020-10-21 12:12:20Z

NEM ID 

## Johan Groth

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:35486178-RID:54133208

IP: 212.10.xxx.xxx

2020-10-21 12:34:52Z

NEM ID 

## Steffen Larsen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-230864128367

IP: 109.70.xxx.xxx

2020-10-21 15:21:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IV5GI-Q1C3A-50P4A-C4OVQ-KANOO-2UJH6

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](mailto: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>