
TRIGI Ejendomme ApS

Vordingborgvej 19-21, 4773 Stensved

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 29 20 28 69

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/5 2018

Gitte Enggaard
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for TRIGI Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stensved, den 30. maj 2018

Direktion

Gitte Enggaard Jensen
direktør

Trine Frederiksen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TRIGI Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TRIGI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Slagelse, den 30. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Ankersen

statsautoriseret revisor

mne28700

Selskabsoplysninger

Selskabet

TRIGI Ejendomme ApS
Vordingborgvej 19-21
4773 Stensved

Telefon: 55 38 60 27
Telefax: 55 38 62 85
Hjemmeside: www.bilcentersyd.dk

CVR-nr.: 29 20 28 69
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vordingborg

Direktion

Gitte Enggaard Jensen
Trine Frederiksen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 767.186, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 4.499.502.

Kapitalberedskabet

Ledelsen forventer at retablere selskabskapitalen ved egen indtjening eller kapitalindskud.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.414.693	244.704
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-861.176	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		553.517	244.704
Administrationsomkostninger		-50.216	-13.481
Resultat af ordinær primær drift		503.301	231.223
Andre driftsindtægter		21.139	341.928
Andre driftsomkostninger		-161.466	0
Resultat før finansielle poster		-498.202	573.151
Finansielle indtægter	3	26.000	23.284
Finansielle omkostninger	4	-430.984	-460.935
Resultat før skat		-903.186	135.500
Skat af årets resultat	5	136.000	-30.000
Årets resultat		-767.186	105.500

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-767.186	105.500
		-767.186	105.500

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		12.000.000	11.296.359
Materielle anlægsaktiver	6	12.000.000	11.296.359
Anlægsaktiver		12.000.000	11.296.359
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		397.230	0
Andre tilgodehavender		0	63.413
Tilgodehavender		397.230	63.413
Omsætningsaktiver		397.230	63.413
Aktiver		12.397.230	11.359.772

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-4.624.502	-3.857.316
Egenkapital	7	-4.499.502	-3.732.316
Udskudt skat		166.000	302.000
Hensatte forpligtelser		166.000	302.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.317.615	6.811.740
Kreditinstitutter		2.856.175	2.856.175
Anden gæld		1.820.000	1.820.000
Langfristet gæld	8	10.993.790	11.487.915
Gæld til realkreditinstitutter	8	488.697	406.599
Kreditinstitutter	8	4.676.677	2.410.194
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.111	35.030
Anden gæld	8	521.457	450.350
Kortfristet gæld		5.736.942	3.302.173
Gældsforpligtelser		16.730.732	14.790.088
Passiver		12.397.230	11.359.772
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Det er ledelsens forventning, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes i 2018. På baggrund heraf vurderer ledelsen at betingelserne for fortsat drift er til stede.

	2017 DKK	2016 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-861.176	0
	-861.176	0
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	26.000	23.284
	26.000	23.284
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	88.250	66.154
Andre finansielle omkostninger	342.734	394.781
	430.984	460.935
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-136.000	30.000
	-136.000	30.000

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	9.525.559
Tilgang i årets løb	1.564.817
Kostpris 31. december	<u>11.090.376</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.770.800
Årets værdireguleringer	-861.176
Værdireguleringer 31. december	<u>909.624</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Værdien er opgjort af en afkastbaseret metode.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2017	2016
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	12.000.000	11.296.359
Stigning i markedsleje	1	1
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	5	5
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5	11
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3	3
Afkastkrav, %	9	8,82

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt i intervallet 8,5 % - 9,5 %. Det kan opgøres til 9,0 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	8,5	9,0	9,5
Dagsværdi	12.479.153	12.000.000	11.402.568
Ændring i dagsværdi	479.153	0	-597.432

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-3.857.316	-3.732.316
Årets resultat	0	-767.186	-767.186
Egenkapital 31. december	125.000	-4.624.502	-4.499.502

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.409.992	5.200.818
Mellem 1 og 5 år	1.907.623	1.610.922
Langfristet del	<u>6.317.615</u>	<u>6.811.740</u>
Inden for 1 år	488.697	406.599
	<u>6.806.312</u>	<u>7.218.339</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	2.856.175	2.856.175
Langfristet del	<u>2.856.175</u>	<u>2.856.175</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	4.676.677	2.410.194
	<u>7.532.852</u>	<u>5.266.369</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	1.300.000	1.300.000
Mellem 1 og 5 år	520.000	520.000
Langfristet del	<u>1.820.000</u>	<u>1.820.000</u>
Inden for 1 år	180.000	180.000
Øvrig kortfristet gæld	341.457	270.350
Kortfristet del	<u>521.457</u>	<u>450.350</u>
	<u>2.341.457</u>	<u>2.270.350</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendom ved pantebrev på TDKK 9.457, til en regnskabsmæssig værdi på	<u>12.000.000</u>	<u>11.296.359</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernens kreditinstitutter:		
Investeringsejendomme, ved ejerpantebrev på TDKK 3.300 til en regnskabsmæssig værdi på	<u>12.000.000</u>	<u>11.296.359</u>

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet køberet for ejendommen til en værdi af DKK ca. 13,4 mio.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Trigi Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TRIGI Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når fordele og risici overgår til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v. Afskrivning på goodwill indgår tillige med den andel, der vedrører administrationsaktiviteten.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.