
TRIGI Ejendomme ApS

Vordingborgvej 19-21, 4773 Stensved

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 29 20 28 69

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /5 2019

Gitte Enggaard Jensen
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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stensved, den 9. maj 2019

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 2018 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.

Ringsted, den 9. maj 2019

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
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 148.130, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på DKK 4.351.372.

Kapitalberedskabet

Ledelsen forventer at retablere selskabskapitalen ved egen indtjening eller kapitalindskud.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018 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	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		781.841	1.414.693
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-76.715	-861.176
Bruttofortjeneste		705.126	553.517
Administrationsomkostninger		-96.582	-50.216
Resultat af ordinær primær drift		608.544	503.301
Andre driftsindtægter		0	21.139
Andre driftsomkostninger		0	-161.466
Resultat før finansielle poster		531.829	-498.202
Finansielle indtægter	3	29.444	26.000
Finansielle omkostninger	4	-350.643	-430.984
Resultat før skat		210.630	-903.186
Skat af årets resultat	5	-62.500	136.000
Årets resultat		148.130	-767.186

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		148.130	-767.186
		148.130	-767.186

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		12.000.000	12.000.000
Materielle anlægsaktiver	6	12.000.000	12.000.000
Anlægsaktiver		12.000.000	12.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.702	397.230
Periodeafgrænsningsposter		3.426	0
Tilgodehavender		10.128	397.230
Omsætningsaktiver		10.128	397.230
Aktiver		12.010.128	12.397.230

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-4.476.372	-4.624.502
Egenkapital	7	-4.351.372	-4.499.502
Udskudt skat		228.500	166.000
Hensatte forpligtelser		228.500	166.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.964.244	6.317.615
Kreditinstitutter		2.856.525	2.856.175
Anden gæld		1.820.000	1.820.000
Langfristet gæld	8	10.640.769	10.993.790
Gæld til realkreditinstitutter	8	423.042	488.697
Kreditinstitutter	8	4.424.759	4.676.677
Modtagne forudbetalinger fra kunder		95.372	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.810	50.111
Anden gæld	8	474.248	521.457
Kortfristet gæld		5.492.231	5.736.942
Gældsforpligtelser		16.133.000	16.730.732
Passiver		12.010.128	12.397.230
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 2019. På baggrund heraf vurderer ledelsen at betingelserne for fortsat drift er til stede.

	2018 DKK	2017 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-76.715	-861.176
	-76.715	-861.176
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	29.444	26.000
	29.444	26.000
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	73.444	88.250
Andre finansielle omkostninger	277.199	342.734
	350.643	430.984
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	62.500	-136.000
	62.500	-136.000

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	11.090.376
Tilgang i årets løb	76.715
Kostpris 31. december	11.167.091
Værdireguleringer 1. januar	909.624
Årets værdireguleringer	-76.715
Værdireguleringer 31. december	832.909
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

	2018	2017
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	12.000.000	12.000.000
Stigning i markedsleje	1	1
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	5	5
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5	5
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	8	3
Afkastkrav, %	9	9

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt en afkastprocent 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	12.400.000	12.000.000	10.700.000
Ændring i dagsværdi	400.000	0	-1.300.000

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-4.624.502	-4.499.502
Årets resultat	0	148.130	148.130
Egenkapital 31. december	125.000	-4.476.372	-4.351.372

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:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.290.315	4.409.992
Mellem 1 og 5 år	1.673.929	1.907.623
Langfristet del	5.964.244	6.317.615
Inden for 1 år	423.042	488.697
	6.387.286	6.806.312
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	2.856.525	2.856.175
Langfristet del	2.856.525	2.856.175
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	4.424.759	4.676.677
	7.281.284	7.532.852
Anden gæld		
Efter 5 år	1.300.000	1.300.000
Mellem 1 og 5 år	520.000	520.000
Langfristet del	1.820.000	1.820.000
Inden for 1 år	180.000	180.000
Øvrig kortfristet gæld	294.248	341.457
Kortfristet del	474.248	521.457
	2.294.248	2.341.457

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</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>12.000.000</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>12.000.000</u>

Eventualforpligtelser

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 administrationselskab 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 2018 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 2018 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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og vareforbrug.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringer.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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.