
TRIGI Ejendomme ApS

Vordingborgvej 19-21, 4773 Stensved

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 29 20 28 69

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/4 2020

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stensved, den 15. april 2020

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 2019 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 IESBA's etiske 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 15. april 2020

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 2019 udviser et overskud på DKK 4.567.254, heraf værdireguleringer på DKK 2.000.000, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 215.882.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019 er positivt påvirket med DKK 2.788.000 før skat vedrørende en akkordordning med kreditinstitut, samt tilbageførsel af tidligere års nedskrivning af koncerntilgodehavender.

Begivenheder efter balancedagen

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

Ledelsen forventer en begrænset effekt af Covid-19, jf. også omtalen heraf i note 1.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		655.541	705.126
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	2.000.000	-76.715
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.655.541	628.411
Administrationsomkostninger		-46.487	-96.582
Resultat af ordinær primær drift		2.609.054	531.829
Andre driftsindtægter		2.788.314	0
Resultat før finansielle poster	3	5.397.368	531.829
Finansielle indtægter	4	12.282	29.444
Finansielle omkostninger	5	-220.546	-350.643
Resultat før skat		5.189.104	210.630
Skat af årets resultat	6	-621.850	-62.500
Årets resultat		4.567.254	148.130

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		4.567.254	148.130
		4.567.254	148.130

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		12.000.000	12.000.000
Materielle anlægsaktiver	7	12.000.000	12.000.000
Anlægsaktiver		12.000.000	12.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.702
Periodeafgrænsningsposter		0	3.426
Tilgodehavender		0	10.128
Omsætningsaktiver		0	10.128
Aktiver		12.000.000	12.010.128

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		90.882	-4.476.372
Egenkapital	8	215.882	-4.351.372
Udskudt skat		842.100	228.500
Hensatte forpligtelser		842.100	228.500
Gæld til realkreditinstitutter		5.537.264	5.964.244
Kreditinstitutter		2.856.525	2.856.525
Anden gæld		0	1.820.000
Langfristet gæld	9	8.393.789	10.640.769
Gæld til realkreditinstitutter	9	425.786	423.042
Kreditinstitutter	9	682.856	4.424.759
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	95.372
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.500	74.810
Gæld til tilknyttede virksomheder		131.404	0
Selskabsskat		8.250	0
Anden gæld	9	1.291.433	474.248
Kortfristet gæld		2.548.229	5.492.231
Gældsforpligtelser		10.942.018	16.133.000
Passiver		12.000.000	12.010.128
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen.

Der er en risiko for, at Covid-19 vil få negative konsekvenser for selskabets indtjening i 2020. Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er endnu for tidligt at udtale sig om, hvorvidt og i givet fald, hvilken effekt Covid-19 vil have på indtjeningen i 2020, omend ledelsen forventer, at effekten vil være begrænset.

	2019 DKK	2018 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	0	-76.715
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	2.000.000	0
	2.000.000	-76.715
3 Særlige poster		
Tilbageførsler af nedskrivninger på koncerntilgodehavender	788.314	0
Gældseftergivelse, indtægt	2.000.000	0
	2.788.314	0
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.282	29.444
	12.282	29.444
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	73.444
Andre finansielle omkostninger	220.546	277.199
	220.546	350.643

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.250	0
Årets udskudte skat	613.600	62.500
	621.850	62.500

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	11.167.091
Kostpris 31. december	11.167.091
Værdireguleringer 1. januar	832.909
Værdireguleringer 31. december	832.909
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	12.000.000	12.000.000
Stigning i markedsleje	1%	1%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	5%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	6%	5%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2%	3%
Afkastkrav, %	7,75%	9%

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt en afkastprocent i intervallet 7,25 % - 8,25 %. Det kan opgøres til ca. 7,75 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	7,3	7,8	8,3
Dagsværdi	12.750.000	12.000.000	11.400.000
Ændring i dagsværdi	750.000	0	-600.000

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-4.476.372	-4.351.372
Årets resultat	0	4.567.254	4.567.254
Egenkapital 31. december	125.000	90.882	215.882

Noter til årsregnskabet

9 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.855.021	4.290.315
Mellem 1 og 5 år	1.682.243	1.673.929
Langfristet del	5.537.264	5.964.244
Inden for 1 år	425.786	423.042
	5.963.050	6.387.286
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	2.856.525	2.856.525
Langfristet del	2.856.525	2.856.525
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	682.856	4.424.759
	3.539.381	7.281.284
Anden gæld		
Efter 5 år	0	1.300.000
Mellem 1 og 5 år	0	520.000
Langfristet del	0	1.820.000
Inden for 1 år	0	180.000
Øvrig kortfristet gæld	1.291.433	294.248
Kortfristet del	1.291.433	474.248
	1.291.433	2.294.248

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
10 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

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TRIGI Ejendomme ApS for 2019 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 2019 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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og vareforbrug.

Noter til årsregnskabet

11 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

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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

11 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af 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

11 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.