

# Trigi Ejendomme ApS

Vordingborgvej 19-21, 4773 Stensved  
CVR-nr. 29 20 28 69

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.05.22

Gitte Enggaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Trigi Ejendomme ApS  
Vordingborgvej 19-21  
4773 Stensved

Telefon: 55 38 60 27  
Hjemsted: Stensved  
CVR-nr.: 29 20 28 69  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Gitte Enggaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Møns Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Trigi Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stensved, den 21. april 2022

**Direktionen**

Gitte Enggaard

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Trigi Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Trigi Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 21. april 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten K. Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne27865

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 583.665 mod DKK 311.221 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.110.767.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>655.709</b>	<b>713.710</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>655.709</b>	<b>713.710</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	280.467	-126.920
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>936.176</b>	<b>586.790</b>
1 Finansielle indtægter	505	0
2 Finansielle omkostninger	-188.392	-187.780
<b>Resultat før skat</b>	<b>748.289</b>	<b>399.010</b>
3 Skat af årets resultat	-164.624	-87.789
<b>Årets resultat</b>	<b>583.665</b>	<b>311.221</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	583.665	311.221
<b>I alt</b>	<b>583.665</b>	<b>311.221</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.620.000	12.260.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.620.000</b>	<b>12.260.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.620.000</b>	<b>12.260.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	60.513	0
	Andre tilgodehavender	11.141	15.004
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>71.654</b>	<b>15.004</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>71.654</b>	<b>15.004</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.691.654</b>	<b>12.275.004</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	985.767	402.102
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.110.767</b>	<b>527.102</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.094.513	929.889
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.094.513</b>	<b>929.889</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	4.700.169	5.120.470
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.856.682	2.856.525
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.556.851</b>	<b>7.976.995</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	435.333	419.947
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	682.756	767.513
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.700	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	27.992
	Anden gæld	1.736.831	1.545.122
	Periodeafgrænsningsposter	51.903	60.444
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.929.523</b>	<b>2.841.018</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.486.374</b>	<b>10.818.013</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.691.654</b>	<b>12.275.004</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	125.000	402.102	527.102
Forslag til resultatdisponering	0	583.665	583.665
Saldo pr. 31.12.21	125.000	985.767	1.110.767

	2021	2020
	DKK	DKK

### 1. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	505	0
I alt	505	0

### 2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	3.475
Renteomkostninger i øvrigt	187.475	183.388
Øvrige finansielle omkostninger	917	917
Øvrige finansielle omkostninger i alt	188.392	184.305
I alt	188.392	187.780

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	6.950
Årets regulering af udskudt skat	164.624	80.839
I alt	164.624	87.789

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	11.554.011
Tilgang i året	79.530
Kostpris pr. 31.12.21	11.633.541
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	705.992
Dagsværdireguleringer i året	280.467
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	986.459
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	12.620.000

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

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	421.089	3.008.706	5.121.258	5.540.417
Gæld til øvrige kreditinstitutter	14.244	2.856.525	2.870.926	2.856.525
I alt	435.333	5.865.231	7.992.184	8.396.942

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	12.620.000	12.620.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	280.467	280.467

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en afkastprocent i intervallet 7,25% til 7,5%. Det kan opgøres til 7,4%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Ejendommen anvendes til erhvervsudlejning og har en central beliggenhed i Nykøbing F.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 977.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.121 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.620.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.300, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.620. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration,

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter for-



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.