

Trifina Ejendomme 4 ApS

Gammel Vartov Vej 2

2900 Hellerup

CVR-nr. 29793905

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

Dirigent

Navn: Morten Lindegaard

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2018 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2018 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trifina Ejendomme 4 ApS
Gammel Vartov Vej 2
2900 Hellerup

CVR-nr.: 29793905
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Henrik Søndermark
Jørgen Lindegaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Trifina Ejendomme 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31.05.2019

Direktion

Henrik Søndermark

Jørgen Lindegaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Trifina Ejendomme 4 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Trifina Ejendomme 4 ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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. Fejlinformation 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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 bl.a. 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 31.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Carøe Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejendomme, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 597 t.kr. mod et overskud på 186 t.kr. i 2017. Ledelsen anser årets resultat som værende utilfredsstillende.

Pr. 31. december 2018 udgør de samlede aktiver 20.472 t.kr., heraf udgør ejendomsporteføljen 18.000 t.kr.

Dette års værdiregulering af ejendommen udgør en nedskrivning på 1.020 t.kr. Værdiansættelsen af ejendommen er foretaget af ledelsen med udgangspunkt i afledt salgspris med overdragelse i 2019.

Selskabets ejendomsportefølje er frasolgt primo 2019. Ejendomsporteføljen er afhændet med fortjeneste.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018 kr.</u> | <u>2017 t.kr.</u> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning | | 1.072.111 | 1.055 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (1.019.791) | (337) |
| Andre eksterne omkostninger | | (122.276) | (156) |
| Ejendomsomkostninger | | <u>(343.790)</u> | <u>(206)</u> |
| Driftsresultat | | (413.746) | 356 |
| | | | |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 41.510 | 135 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | <u>(212.073)</u> | <u>(252)</u> |
| Resultat før skat | | (584.309) | 239 |
| | | | |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>(12.569)</u> | <u>(53)</u> |
| | | | |
| Årets resultat | | <u>(596.878)</u> | <u>186</u> |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>(596.878)</u> | <u>186</u> |
| | | <u>(596.878)</u> | <u>186</u> |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018 kr.</u> | <u>2017 t.kr.</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Investeringsejendomme | | 18.000.000 | 19.020 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 18.000.000 | 19.020 |
| Anlægsaktiver | | 18.000.000 | 19.020 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.449.609 | 2.056 |
| Tilgodehavender | | 2.449.609 | 2.056 |
| Likvide beholdninger | | 21.953 | 26 |
| Omsætningsaktiver | | 2.471.562 | 2.082 |
| Aktiver | | 20.471.562 | 21.102 |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018 kr.</u> | <u>2017 t.kr.</u> |
|----------------------------------------------------|-------------|---------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125 |
| Overført overskud eller underskud | | 3.607.335 | 4.204 |
| Egenkapital | | 3.732.335 | 4.329 |
| Udskudt skat | | 275.301 | 785 |
| Hensatte forpligtelser | | 275.301 | 785 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 14.842.960 | 14.913 |
| Deposita | | 257.850 | 258 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 15.100.810 | 15.171 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 48.968 | 47 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 50.192 | 43 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 694.331 | 559 |
| Skyldig selskabsskat | | 522.433 | 126 |
| Anden gæld | | 35.418 | 20 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 11.774 | 22 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.363.116 | 817 |
| Gældsforpligtelser | | 16.463.926 | 15.988 |
| Passiver | | 20.471.562 | 21.102 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Koncernforhold | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2018

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 4.204.213 | 4.329.213 |
| Årets resultat | 0 | (596.878) | (596.878) |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 3.607.335 | 3.732.335 |

Noter

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 40.265 | 134 |
| Øvrige finansielle indtægter | <u>1.245</u> | <u>1</u> |
| | <u>41.510</u> | <u>135</u> |
| | | |
| | 2018 | 2017 |
| | kr. | t.kr. |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 10.033 | 33 |
| Renteomkostninger i øvrigt | <u>202.040</u> | <u>219</u> |
| | <u>212.073</u> | <u>252</u> |
| | | |
| | 2018 | 2017 |
| | kr. | t.kr. |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 522.433 | 126 |
| Ændring af udskudt skat | <u>(509.864)</u> | <u>(73)</u> |
| | <u>12.569</u> | <u>53</u> |
| | | |
| | | Investe- |
| | | rings- |
| | | ejendomme |
| | | kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | <u>15.420.982</u> |
| Kostpris ultimo | | <u>15.420.982</u> |
| | | |
| Dagsværdireguleringer primo | | 3.598.809 |
| Årets dagsværdireguleringer | | <u>(1.019.791)</u> |
| Dagsværdireguleringer ultimo | | <u>2.579.018</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | <u>18.000.000</u> |

Selskabets investeringsejendomme består af otte boligejendomme på i alt 968 m2 beliggende i Helsingør.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Pr. 31.12.2018 er ejendommen dog værdiansat til afledt salgspris. Ejendommen er overdraget i 2019.

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2018 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr. | Forfald efter 12 måneder 2018 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 48.968 | 47 | 14.842.960 | 13.364.968 |
| Deposita | 0 | 0 | 257.850 | 0 |
| | 48.968 | 47 | 15.100.810 | 13.364.968 |

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JL Rungsted Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.892 t.kr., er der givet pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 18.000 t.kr.

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt 25 t.kr., med pant i ovenstående ejendomme over for grundejerforeningen.

8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
JL Rungsted Holding ApS, Rungsted

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Trifina Ejendomme ApS, Hellerup

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes under indtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i en sambeskatning med JL Rungsted Holding ApS som administrationselskab, sammen med alle øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forvente tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.