



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TRIJES APS**  
**KAYERØDSGADE 6, 2., 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. juni 2019

---

Ann de Place

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	<p>Trijes ApS Kayerødsgade 6, 2. 9000 Aalborg</p> <p>CVR-nr.: 33 04 24 26 Stiftet: 24. juni 2010 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p>
<b>Direktion</b>	<p>Ann de Place Trine Brade de Place Jesper Rytter de Place</p>
<b>Revisor</b>	<p>BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg</p>
<b>Pengeinstitut</b>	<p>Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V.</p>

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Trijes ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. juni 2019

Direktion:

---

Ann de Place

---

Trine Brade de Place

---

Jesper Rytter de Place

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Trijes ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Trijes ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 5. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af udlejningsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.485.526</b>	<b>1.261.377</b>
Personaleomkostninger.....	1	-140.924	-110.667
Af- og nedskrivninger.....		-187.123	-187.126
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.157.479</b>	<b>963.584</b>
Finansielle indtægter.....	2	981	2.989
Finansielle omkostninger.....	3	-170.723	-193.764
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>987.737</b>	<b>772.809</b>
Skat af årets resultat.....	4	-217.301	-169.998
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>770.436</b>	<b>602.811</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	0
Overført resultat.....		-1.229.564	602.811
<b>I ALT</b> .....		<b>770.436</b>	<b>602.811</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Ejendomme.....		19.993.651	20.176.822
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	3.952
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>19.993.651</b>	<b>20.180.774</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>19.993.651</b>	<b>20.180.774</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		233.959	72.218
Andre tilgodehavender.....		92.466	90.737
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>326.425</b>	<b>162.955</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>147.979</b>	<b>281</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>474.404</b>	<b>163.236</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.468.055</b>	<b>20.344.010</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		193.267	193.267
Overført overskud.....		5.897.195	7.126.759
Forslag til udbytte.....		2.000.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>8.090.462</b>	<b>7.320.026</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.838.253	1.859.985
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.838.253</b>	<b>1.859.985</b>
Prioritetsgæld.....		8.719.311	9.143.301
Deposita.....		437.565	439.070
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>9.156.876</b>	<b>9.582.371</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	425.460	407.935
Gæld til pengeinstitutter.....		0	257.557
Pengekreditor.....		448.217	521.874
Selskabsskat.....		239.033	181.852
Anden gæld.....		269.754	212.410
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.382.464</b>	<b>1.581.628</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.539.340</b>	<b>11.163.999</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.468.055</b>	<b>20.344.010</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager.....	113.766	83.800	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.107	2.073	
Andre personaleomkostninger.....	25.051	24.794	
	<b>140.924</b>	<b>110.667</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	981	2.989	
	<b>981</b>	<b>2.989</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.055	11.043	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	165.668	182.721	
	<b>170.723</b>	<b>193.764</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	239.033	181.852	
Regulering af udskudt skat.....	-21.732	-11.854	
	<b>217.301</b>	<b>169.998</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2018.....	21.625.764	33.081	
Kostpris 31. december 2018.....	21.625.764	33.081	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	1.448.942	29.129	
Årets afskrivninger.....	183.171	3.952	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	1.632.113	33.081	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	19.993.651	0	

## NOTER

## Note

## Egenkapital

6

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	193.267	7.126.759	0	7.320.026
Forslag til resultatdisponering.....		-1.229.564	2.000.000	770.436
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>193.267</b>	<b>5.897.195</b>	<b>2.000.000</b>	<b>8.090.462</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Prioritetsgæld.....	9.144.771	425.460	7.039.220	9.551.236	407.935
Deposita.....	437.565	0	0	439.070	0
	<b>9.582.336</b>	<b>425.460</b>	<b>7.039.220</b>	<b>9.990.306</b>	<b>407.935</b>

## Eventualposter mv.

8

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Borgergade 21 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 9.145 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 19.994 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Trijes ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodisere således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.