

Trifina Ejendomme ApS
CVR-nr. 33599137
Gammel Vartov Vej 2
2900 Hellerup

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Jørgen Lindegaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Koncernens resultatopgørelse for 2015	12
Koncernens balance pr. 31.12.2015	13
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015	15
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015	20
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015	21
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015	23
Modervirksomhedens noter	24

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trifina Ejendomme ApS
Gammel Vartov Vej 2
2900 Hellerup

CVR-nr.: 33599137
Stiftet: 15.04.2011
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

E-mail: info@trifina.dk

Bestyrelse

Jørgen Lindegaard, formand
Henrik Søndermark
Morten Lambæk Jensen
Morten Lindegaard

Direktion

Henrik Søndermark
Jørgen Lindegaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet årsrapporten for regnskabsperioden 01.01.2015 - 31.12.2015 for Trifina Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31.05.2016

Direktion

Henrik Søndermark

Jørgen Lindegaard

Bestyrelse

Jørgen Lindegaard
formand

Henrik Søndermark

Morten Lambæk Jensen

Morten Lindegaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Trifina Ejendomme ApS

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Trifina Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Wellejus
statsautoriseret revisor

Stinus Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktivitet er at eje investeringsejendomme.

Moderselskabets hovedaktivitet består i at eje og drive investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i perioden 01.01.2015 – 31.12.2015 realiseret et overskud på 13.895 t.kr.

Moderselskabet har i perioden 01.01.2015 – 31.12.2015 realiseret et overskud på 13.895 t.kr. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

De tilknyttede selskaber har givet tilsagn om ikke at søge tilgodehavende indfriet udover, hvad selskabets likviditet tillader som going concern.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra, at selskabet har valgt at førtidsimplementere enkelte bestemmelser af de i 2015 vedtagne ændringer til årsregnskabsloven. Dette har alene påvirket regnskabsposten gæld til realkreditinstitutter, der indregnes til amortiseret kostpris. Der anvendes lempelserne i overgangsbekendtgørelsen og sammenligningstal er derfor uændret..

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser og huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger 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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder omkostninger vedrørende udlejningsaktiviteter og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver, omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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 er sambeskattet med JL Rungsted Holding ApS og alle øvrige datterselskaber i koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 20 år.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæs-

Anvendt regnskabspraksis

sige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til tab på sikkerhedsstillelser.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Tilgodehavende og skyldig 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.

Koncernens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		15.945.807	17.481.919
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.041.411	7.755.204
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(1.847.679)
Andre driftsindtægter		136.018	179.507
Andre eksterne omkostninger		(2.431.174)	(2.286.859)
Ejendomsomkostninger		<u>(3.489.806)</u>	<u>(3.468.455)</u>
Bruttoresultat		22.202.256	17.813.637
Personaleomkostninger	1	(567.599)	(481.287)
Af- og nedskrivninger		(5.320)	(5.320)
Andre driftsomkostninger		<u>(374.865)</u>	<u>(1.638.445)</u>
Driftsresultat		21.254.472	15.688.585
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	156.251
Andre finansielle indtægter	2	539.358	509.502
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(4.047.420)</u>	<u>(3.809.638)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		17.746.410	12.544.700
Skat af ordinært resultat	4	<u>(3.851.859)</u>	<u>(3.231.218)</u>
Årets resultat		<u>13.894.551</u>	<u>9.313.482</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>13.894.551</u>	<u>9.313.482</u>
		<u>13.894.551</u>	<u>9.313.482</u>

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		35.424	15.600
Immaterielle anlægsaktiver	5	35.424	15.600
Investeringsejendomme		217.538.500	199.416.804
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		15.960	21.280
Materielle anlægsaktiver	6	217.554.460	199.438.084
Andre tilgodehavender		0	22.880
Finansielle anlægsaktiver		0	22.880
Anlægsaktiver		217.589.884	199.476.564
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		58.083	60.138
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.973.162	5.422.201
Andre tilgodehavender		178.877	272.896
Periodeafgrænsningsposter		18.233	15.497
Tilgodehavender		9.228.355	5.770.732
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.327.787	2.322.787
Værdipapirer og kapitalandele		2.327.787	2.322.787
Likvide beholdninger		27.473	365.348
Omsætningsaktiver		11.583.615	8.458.867
Aktiver		229.173.499	207.935.431

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		42.903.751	29.009.200
Egenkapital		42.983.751	29.089.200
Udskudt skat		9.807.753	6.415.812
Andre hensatte forpligtelser		0	1.400.000
Hensatte forpligtelser		9.807.753	7.815.812
Gæld til realkreditinstitutter		162.212.419	160.545.610
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.394.674	0
Anden gæld		3.940.623	3.990.605
Langfristede gældsforpligtelser	8	167.547.716	164.536.215
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.475.566	809.759
Bankgæld		1.562.212	868.069
Leverandører af varer og tjenesteydelser		530.512	489.320
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.606.800	2.336.266
Skyldig selskabsskat		459.918	118.080
Anden gæld	9	1.158.487	1.872.710
Periodeafgrænsningsposter		40.784	0
Kortfristede gældsforpligtelser		8.834.279	6.494.204
Gældsforpligtelser		176.381.995	171.030.419
Passiver		229.173.499	207.935.431
Dattervirksomheder	7		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	29.009.200	29.089.200
Årets resultat	0	13.894.551	13.894.551
Egenkapital ultimo	80.000	42.903.751	42.983.751

Koncernens noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	439.938	411.236
Pensioner	3.615	3.559
Andre personaleomkostninger	124.046	66.492
	567.599	481.287
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	539.358	227.842
Renteindtægter i øvrigt	0	103.158
Øvrige finansielle indtægter	0	178.502
	539.358	509.502
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	240.894	90.553
Renteomkostninger i øvrigt	3.806.526	3.707.873
Øvrige finansielle omkostninger	0	11.212
	4.047.420	3.809.638
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	459.918	976.488
Ændring af udskudt skat	3.391.941	2.315.813
Regulering vedrørende tidligere år	0	(61.083)
	3.851.859	3.231.218

Koncernens noter

		Erhvervede immaterielle anlægsakti- ver kr.
		<u> </u>
5. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		15.600
Tilgange		19.824
Kostpris ultimo		<u>35.424</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>35.424</u>
	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
	<u> </u>	<u> </u>
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	176.493.341	26.600
Tilgange	6.080.285	0
Kostpris ultimo	<u>182.573.626</u>	<u>26.600</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(5.320)
Årets afskrivninger	0	(5.320)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(10.640)</u>
Dagsværdireguleringer primo	22.923.463	0
Årets dagsværdireguleringer	12.041.411	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>34.964.874</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>217.538.500</u>	<u>15.960</u>

Der er afgivet supplerende oplysninger for usikkerhed ved indregning af Trifina Ejendomme 6 ApS' ejendom, da de forventede pengestrømme er baseret på forventningerne om at arealerne udlejes inden for nærmeste fremtid. Det er dog vurderet uvæsentlig i forhold til ejendommene på koncernniveau.

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
7. Dattervirksomheder					
Trifina Ejendomme 1 ApS	Hellerup	ApS	100,0	5.842.116	1.677.273
Trifina Ejendomme 2 ApS	Hellerup	ApS	100,0	7.946.685	(2.364.159)
Trifina Ejendomme 4 ApS	Hellerup	ApS	100,0	3.790.982	2.475.957
Trifina Ejendomme 5 ApS	Hellerup	ApS	100,0	20.248.240	6.911.707
Trifina Ejendomme 6 ApS	Hellerup	ApS	100,0	10.668.044	6.041.340

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.418.940	809.759	162.212.419	149.847.509
Gæld til tilknyttede virksomheder	56.626	0	1.394.674	0
Anden gæld	0	0	3.940.623	0
	<u>1.475.566</u>	<u>809.759</u>	<u>167.547.716</u>	<u>149.847.509</u>

9. Anden gæld

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Moms og afgifter	992.565	1.692.466
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	18.372	22.162
Andre skyldige omkostninger	147.550	158.082
	<u>1.158.487</u>	<u>1.872.710</u>

10. Eventualforpligtelser

Koncernen indgår i en dansk sambeskatning med JL Rungsted Holding ApS som administrationselskab. Koncernen 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 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Koncernens noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 217.539 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 8.500 t.kr. i ovennævnte ejendomme. Heraf pantebrev på i alt 5.500 t.kr. med pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 27.954 t.kr., deponeret til sikkerhed for Trifina Ejendomme 1 ApS' gæld til pengeinstitut.

Koncernen har en resthæftelse som følge af sit ejerskab i K/S Kidderminster.

12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

JL Rungsted Holding ApS, Rungsted

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		683.281	748.049
Andre eksterne omkostninger		<u>(892.592)</u>	<u>(1.121.626)</u>
Bruttoresultat		(209.311)	(373.577)
Andre driftsomkostninger		<u>(192.293)</u>	<u>(35.945)</u>
Driftsresultat		(401.604)	(409.522)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.742.118	9.530.739
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	156.251
Andre finansielle indtægter		507.928	529.793
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.154.417)</u>	<u>(677.165)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		13.694.025	9.130.096
Skat af ordinært resultat	1	<u>200.526</u>	<u>183.386</u>
Årets resultat		<u>13.894.551</u>	<u>9.313.482</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>13.894.551</u>	<u>9.313.482</u>
		<u>13.894.551</u>	<u>9.313.482</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		35.424	15.600
Immaterielle anlægsaktiver	2	35.424	15.600
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		48.496.067	33.753.949
Finansielle anlægsaktiver	3	48.496.067	33.753.949
Anlægsaktiver		48.531.491	33.769.549
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.568.947	4.907.859
Andre tilgodehavender		55.130	73.358
Tilgodehavende selskabsskat		200.526	0
Tilgodehavender		9.824.603	4.981.217
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.327.787	2.322.787
Værdipapirer og kapitalandele		2.327.787	2.322.787
Likvide beholdninger		5.626	14.962
Omsætningsaktiver		12.158.016	7.318.966
Aktiver		60.689.507	41.088.515

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		42.903.751	29.009.200
Egenkapital		<u>42.983.751</u>	<u>29.089.200</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.500	37.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.585.792	11.738.292
Skyldig selskabsskat		0	141.058
Anden gæld		82.464	82.465
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.705.756</u>	<u>11.999.315</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.705.756</u>	<u>11.999.315</u>
Passiver		<u>60.689.507</u>	<u>41.088.515</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	29.009.200	29.089.200
Årets resultat	0	13.894.551	13.894.551
Egenkapital ultimo	80.000	42.903.751	42.983.751

Modervirksomhedens noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(200.526)	(122.312)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>(61.074)</u>
	<u>(200.526)</u>	<u>(183.386)</u>
		Erhvervede immaterielle anlægsaktiver kr.
2. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		15.600
Tilgange		<u>19.824</u>
Kostpris ultimo		<u>35.424</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>35.424</u>
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		6.002.829
Kostpris ultimo		<u>6.002.829</u>
Opskrivninger primo		27.751.120
Andel af årets resultat		<u>14.742.118</u>
Opskrivninger ultimo		<u>42.493.238</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>48.496.067</u>
	Antal	Pålydende værdi kr.
4. Virksomhedskapital		Nominel værdi kr.
Anparter	<u>80</u>	1.000
	<u>80</u>	<u>80.000</u>
		<u>80.000</u>

Modervirksomhedens noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JL Rungsted Holding ApS som administrationsselskab. 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 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har en resthæftelse som følge af sit ejerskab i K/S Kidderminster.

Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist for gæld til realkreditinstitutter i dattervirksomhederne Trifina Ejendomme 1 ApS, Trifina Ejendomme 2 ApS, Trifina Ejendomme 4 ApS og Trifina Ejendomme 5 ApS. Gælden udgør 82.385 t.kr. pr. 31. december 2015. Derudover hæfter selskabet som selvskyldnerkautionist for 1.145 t.kr. af gæld til real kreditinstitutter i Foenix Capital ApS.

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Trifina Holding ApS, Gammel Vartov Vej 2, 2900 Hellerup.