

## **Trifina Ejendomme ApS**

Gammel Vartov Vej 2  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 33599137

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Morten Wind Lindegaard

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	7
Koncernens balance pr. 31.12.2018	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	14
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	15
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	17
Modervirksomhedens noter	18
Anvendt regnskabspraksis	20

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Trifina Ejendomme ApS  
Gammel Vartov Vej 2  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 33599137  
Stiftet: 15.04.2011  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

E-mail: [info@trifina.dk](mailto:info@trifina.dk)

## Bestyrelse

Jørgen Lindegaard, formand  
Henrik Søndermark  
Morten Lambæk Jensen  
Morten Wind Lindegaard

## Direktion

Henrik Søndermark  
Jørgen Lindegaard

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets 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.

København, den 12.06.2019

### Direktion

Henrik Søndermark

Jørgen Lindegaard

### Bestyrelse

Jørgen Lindegaard  
formand

Henrik Søndermark

Morten Lambæk Jensen

Morten Wind Lindegaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Trifina Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Trifina Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 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.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12.06.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

René Carøe Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

## 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 01.01.2018 – 31.12.2018 realiseret et overskud på 2.979 t.kr.

Moderselskabet har i perioden 01.01.2018 – 31.12.2018 realiseret et overskud på 2.979 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.



## Koncernens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Nettoomsætning		13.806.732	14.319.596
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.359.699)	11.516.044
Andre driftsindtægter		1.000.000	553.529
Andre eksterne omkostninger		(2.065.199)	(2.444.771)
Ejendomsomkostninger		(985.975)	(3.096.942)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>7.395.859</b>	<b>20.847.456</b>
Personaleomkostninger	1	0	(475.189)
Af- og nedskrivninger		(5.320)	(5.320)
Andre driftsomkostninger		(100.803)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.289.736</b>	<b>20.366.947</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	(332.757)
Andre finansielle indtægter	2	954.942	1.270.489
Nedskrivning af finansielle aktiver		(48.587)	0
Andre finansielle omkostninger	3	(3.914.109)	(3.863.504)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.281.982</b>	<b>17.441.175</b>
Skat af årets resultat	4	(1.303.204)	(3.691.085)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.978.778</b>	<b>13.750.090</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.978.778	13.750.089
		<b>2.978.778</b>	<b>13.750.089</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Udviklingsprojekter under udførelse		0	100.803
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>100.803</b>
Investeringsejendomme		237.479.890	234.528.272
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	5.320
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>237.479.890</b>	<b>234.533.592</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>237.479.890</b>	<b>234.634.395</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.722	51.878
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.847.094	20.020.070
Andre tilgodehavender		531.625	719.732
Tilgodehavende selskabsskat	7	36.299	0
Periodeafgrænsningsposter		13.962	68.292
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.464.702</b>	<b>20.859.972</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.123.254	2.171.841
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>2.123.254</b>	<b>2.171.841</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>56.360</b>	<b>251.478</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>31.644.316</b>	<b>23.283.291</b>
<b>Aktiver</b>		<b>269.124.206</b>	<b>257.917.686</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for udviklingsomkostninger		0	78.626
Overført overskud eller underskud		68.113.331	65.055.927
<b>Egenkapital</b>		<b>68.193.331</b>	<b>65.214.553</b>
Udskudt skat		14.195.714	14.521.047
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.195.714</b>	<b>14.521.047</b>
Gæld til realkreditinstitutter		164.139.033	159.295.975
Deposita		3.614.580	1.882.111
Gæld til tilknyttede virksomheder		642.707	865.455
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>168.396.320</b>	<b>162.043.541</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	4.694.281	4.036.891
Bankgæld		3.738.415	4.329.185
Leverandører af varer og tjenesteydelser		393.293	1.082.291
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.262.199	4.988.819
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		203.989	0
Skyldig selskabsskat		1.414.693	466.928
Anden gæld	9	1.599.920	1.011.278
Periodeafgrænsningsposter		32.051	223.153
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.338.841</b>	<b>16.138.545</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>186.735.161</b>	<b>178.182.086</b>
<b>Passiver</b>		<b>269.124.206</b>	<b>257.917.686</b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		
Dattervirksomheder	13		

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for udviklings- omkostninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	78.626	65.055.927	65.214.553
Overført til reserver	0	(78.626)	78.626	0
Årets resultat	0	0	2.978.778	2.978.778
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>68.113.331</b>	<b>68.193.331</b>

## Koncernens noter

	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	0	471.238
Pensioner	0	3.951
	<b>0</b>	<b>475.189</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	928.160	1.270.489
Renteindtægter i øvrigt	4.415	0
Øvrige finansielle indtægter	22.367	0
	<b>954.942</b>	<b>1.270.489</b>
	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	199.338	353.012
Renteomkostninger i øvrigt	3.703.157	3.504.832
Øvrige finansielle omkostninger	11.614	5.660
	<b>3.914.109</b>	<b>3.863.504</b>
	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.378.394	466.928
Ændring af udskudt skat	(325.333)	3.441.707
Regulering vedrørende tidligere år	250.143	(217.550)
	<b>1.303.204</b>	<b>3.691.085</b>
		<b>Udviklings-</b> <b>projekter</b> <b>under</b> <b>udførelse</b> <b>kr.</b>
<b>5. Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		100.803
Afgange		(100.803)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>0</b>

## Koncernens noter

### Udviklingsprojekter under udførelse

Udviklingsomkostninger består af omkostninger til udvikling af projekter til brug for fremtidig drift af selskabets aktivitet. Udviklingsomkostningerne indregnes til kostpris.

Ledelsen har i løbet af 2018 afbrudt udviklingen af projektet og deraf driftsført de hidtil aktiverede omkostninger.

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	184.998.813	26.600
Tilgange	7.311.314	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>192.310.127</b>	<b>26.600</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(21.280)
Årets afskrivninger	0	(5.320)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(26.600)</b>
Dagsværdireguleringer primo	49.529.459	0
Årets dagsværdireguleringer	(4.359.696)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>45.169.763</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>237.479.890</b>	<b>0</b>

### 7. Tilgodehavende selskabsskat

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	4.471.155	3.814.516	164.139.033	148.846.036
Deposita	0	0	3.614.580	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	223.126	222.375	642.707	0
	<b>4.694.281</b>	<b>4.036.891</b>	<b>168.396.320</b>	<b>148.846.036</b>

## Koncernens noter

	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>
<b>9. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	997.967	898.519
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	0	20.685
Andre skyldige omkostninger	601.953	92.074
	<b>1.599.920</b>	<b>1.011.278</b>

### 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.

### 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 237.840 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 12.310 t.kr. i ovennævnte ejendomme.

Koncernen har en resthæftelse som følge af sit ejerskab i K/S Kidderminster. Derudover hæfter koncernen som selvskyldnerkautionist for 1.034 t.kr. af gæld til realkreditinstitutter i Foenix Capital ApS.

### 12. 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

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
<b>13. Dattervirksomheder</b>			
Trifina Ejendomme 1 ApS	Hellerup	ApS	100,0
Trifina Ejendomme 2 ApS	Hellerup	ApS	100,0
Trifina Ejendomme 4 ApS	Hellerup	ApS	100,0
Trifina Ejendomme 5 ApS	Hellerup	ApS	100,0
Trifina Ejendomme 6 ApS	Hellerup	ApS	100,0

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Nettoomsætning		1.720.070	608.409
Andre eksterne omkostninger		(1.689.218)	(1.061.705)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>30.852</b>	<b>(453.296)</b>
Andre driftsomkostninger		(100.803)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(69.951)</b>	<b>(453.296)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.969.262	15.030.198
Andre finansielle indtægter		804.868	1.159.427
Nedskrivning af finansielle aktiver		(48.587)	(332.757)
Andre finansielle omkostninger		(573.657)	(1.924.743)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.081.935</b>	<b>13.478.829</b>
Skat af årets resultat	2	(103.157)	271.260
<b>Årets resultat</b>		<b>2.978.778</b>	<b>13.750.089</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.969.262	0
Overført resultat		9.516	13.750.089
		<b>2.978.778</b>	<b>13.750.089</b>



## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Udviklingsprojekter under udførelse		0	100.803
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	3	<b>0</b>	<b>100.803</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		70.791.074	67.821.812
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>70.791.074</b>	<b>67.821.812</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>70.791.074</b>	<b>67.922.615</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.993.794	20.788.159
Tilgodehavende selskabsskat		26.138	271.260
Periodeafgrænsningsposter		0	56.250
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.019.932</b>	<b>21.115.669</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.123.254	2.171.841
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>2.123.254</b>	<b>2.171.841</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>4.413</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>29.143.186</b>	<b>23.291.923</b>
<b>Aktiver</b>		<b>99.934.260</b>	<b>91.214.538</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		64.788.245	61.818.983
Reserve for udviklingsomkostninger		0	78.626
Overført overskud eller underskud		3.325.087	3.236.945
<b>Egenkapital</b>		<b>68.193.332</b>	<b>65.214.554</b>
Bankgæld		499.548	457.810
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.500	330.499
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.936.260	25.132.764
Anden gæld		255.620	78.911
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>31.740.928</b>	<b>25.999.984</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.740.928</b>	<b>25.999.984</b>
<b>Passiver</b>		<b>99.934.260</b>	<b>91.214.538</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Reserve for udviklings- omkostninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	61.818.983	78.626	3.236.945
Overført til reserver	0	0	(78.626)	78.626
Årets resultat	0	2.969.262	0	9.516
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>64.788.245</b>	<b>0</b>	<b>3.325.087</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				65.214.554
Overført til reserver				0
Årets resultat				2.978.778
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>68.193.332</b>

## Modervirksomhedens noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(26.138)	(271.260)
Regulering vedrørende tidligere år	129.295	0
	<u>103.157</u>	<u>(271.260)</u>
		<b>Udviklings-</b>
		<b>projekter</b>
		<b>under</b>
		<b>udførelse</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		100.803
Afgange		(100.803)
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>0</u>
<b>Udviklingsprojekter under udførelse</b>		
Udviklingsomkostninger består af omkostninger til udvikling af projekter til brug for fremtidig drift af selskabets aktivitet. Udviklingsomkostningerne indregnes til kostpris.		
Ledelsen har i løbet af 2018 afbrudt udviklingen af projektet og deraf driftsført de hidtil aktiverede omkostninger.		
		<b>Kapital-</b>
		<b>andele i</b>
		<b>tilknyttede</b>
		<b>virksomheder</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		6.002.829
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>6.002.829</u>
Opskrivninger primo		61.818.983
Andel af årets resultat		2.969.262
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u>64.788.245</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>70.791.074</u>

## Modervirksomhedens noter

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

### 5. 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 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring over for de tilknyttede selskaber og har bekræftet ikke at ville søge sine tilgodehavender indfriet ud over hvad driften tillader som going concern.

### 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 153.230 t.kr. pr. 31. december 2017. Derudover hæfter selskabet som selvskyldnerkautionist for 1.034 t.kr. af gæld til realkreditinstitutter i Foenix Capital ApS.

## 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.

### 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%.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

### 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).

### Balance

#### Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle anlægsaktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

#### 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 klarering af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

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 regnskabsmæssige 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 nominel 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.