

Trifina Ejendomme ApS

Gammel Vartov Vej 2

2900 Hellerup

CVR-nr. 33599137

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.06.2018

Dirigent

Navn: Morten Lindegaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	7
Koncernens balance pr. 31.12.2017	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trifina Ejendomme ApS
Gammel Vartov Vej 2
2900 Hellerup

CVR-nr.: 33599137
Stiftet: 15.04.2011
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

E-mail: 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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05.06.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 05.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Stinus Tschentscher Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34148

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 01.01.2017 – 31.12.2017 realiseret et overskud på 13.750 t.kr.

Moderselskabet har i perioden 01.01.2017 – 31.12.2017 realiseret et overskud på 13.750 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Nettoomsætning		14.319.596	15.231.557
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.516.044	3.048.538
Andre driftsindtægter		553.529	2.138.149
Andre eksterne omkostninger		(2.444.771)	(1.874.122)
Ejendomsomkostninger		(3.096.942)	(3.508.880)
Bruttoresultat		20.847.456	15.035.242
Personaleomkostninger	1	(475.189)	(539.208)
Af- og nedskrivninger		(5.320)	(5.320)
Driftsresultat		20.366.947	14.490.714
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(332.757)	136.398
Andre finansielle indtægter	2	1.270.489	821.281
Andre finansielle omkostninger	3	(3.863.504)	(4.286.788)
Resultat før skat		17.441.175	11.161.605
Skat af årets resultat	4	(3.691.085)	(2.680.891)
Årets resultat		13.750.090	8.480.714
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		13.750.089	8.480.714
		13.750.089	8.480.714

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Udviklingsprojekter under udførelse		100.803	94.222
Immaterielle anlægsaktiver	5	100.803	94.222
Investeringsejendomme		234.528.272	220.105.164
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.320	10.640
Materielle anlægsaktiver	6	234.533.592	220.115.804
Anlægsaktiver		234.634.395	220.210.026
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.878	49.603
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.020.070	12.174.684
Andre tilgodehavender		719.732	337.457
Tilgodehavende selskabsskat		0	30.008
Periodeafgrænsningsposter		68.292	40.579
Tilgodehavender		20.859.972	12.632.331
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.171.841	2.489.685
Værdipapirer og kapitalandele		2.171.841	2.489.685
Likvide beholdninger		251.478	4.547.427
Omsætningsaktiver		23.283.291	19.669.443
Aktiver		257.917.686	239.879.469

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for udviklingsomkostninger		78.626	0
Overført overskud eller underskud		65.055.927	51.384.464
Egenkapital		65.214.553	51.464.464
Udskudt skat		14.521.047	11.387.340
Hensatte forpligtelser		14.521.047	11.387.340
Gæld til realkreditinstitutter		159.295.975	162.791.169
Deposita		1.882.111	2.106.048
Gæld til tilknyttede virksomheder		865.455	1.087.828
Langfristede gældsforpligtelser	7	162.043.541	165.985.045
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	4.036.891	5.813.506
Bankgæld		4.329.185	1.022.091
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.082.291	473.147
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.988.819	1.515.987
Skyldig selskabsskat		466.928	1.093.055
Anden gæld	8	1.011.278	1.124.834
Periodeafgrænsningsposter		223.153	0
Kortfristede gældsforpligtelser		16.138.545	11.042.620
Gældsforpligtelser		178.182.086	177.027.665
Passiver		257.917.686	239.879.469
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		
Dattervirksomheder	12		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for udviklings- omkostninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	0	51.384.464	51.464.464
Overført til reserver	0	78.626	(78.626)	0
Årets resultat	0	0	13.750.089	13.750.089
Egenkapital ultimo	80.000	78.626	65.055.927	65.214.553

Koncernens noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	471.238	409.342
Pensioner	3.951	3.410
Andre personaleomkostninger	0	126.456
	475.189	539.208
	2017 kr.	2016 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.270.489	819.770
Renteindtægter i øvrigt	0	1.511
	1.270.489	821.281
	2017 kr.	2016 kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	353.012	288.224
Renteomkostninger i øvrigt	3.504.832	3.998.564
Øvrige finansielle omkostninger	5.660	0
	3.863.504	4.286.788
	2017 kr.	2016 kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	466.928	1.063.018
Ændring af udskudt skat	3.441.707	1.579.587
Regulering vedrørende tidligere år	(217.550)	38.286
	3.691.085	2.680.891
		Udviklings- projekter under udførelse kr.
5. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		94.222
Tilgange		6.581
Kostpris ultimo		100.803
Regnskabsmæssig værdi ultimo		100.803

Koncernens noter

Udviklingsprojekter under udførelse

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

Trifina Ejendomme ejendomsprojekt er et unikt system, til håndtering af lejemål, herunder kontrakhåndtering, automatisk a'jourføring af lejeopkrævninger i forhold til aftalte lejeændringer samt depositum regulering. Herudover vil systemet give mulighed for en meget systematisk håndtering af elementerne til drifts- og forbrugsopgørelser til de enkelte lejere. Endelig indeholder projektet en overvågningsdel til opfølgning af ejendommens realkreditprofil, herunder udviklingen i de enkelte realkreditlans betalings- og afviklingsprofil. Det forventes, at projektet vil være færdigt i sidste halvdel af 2018.

Udviklingsomkostningerne indregnes til kostpris.

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	182.091.750	26.600
Tilgange	4.907.063	0
Afgange	(2.000.000)	0
Kostpris ultimo	184.998.813	26.600
Af- og nedskrivninger primo	0	(15.960)
Årets afskrivninger	0	(5.320)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(21.280)
Dagsværdireguleringer primo	38.013.414	0
Årets dagsværdireguleringer	11.516.045	0
Dagsværdireguleringer ultimo	49.529.459	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	234.528.272	5.320

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.814.516	5.624.528	159.295.975	145.455.002
Deposita	0	0	1.882.111	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	222.375	188.978	865.455	0
	4.036.891	5.813.506	162.043.541	145.455.002

Koncernens noter

	2017	2016
	kr.	kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	898.519	988.293
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	20.685	15.368
Andre skyldige omkostninger	92.074	121.173
	1.011.278	1.124.834

9. 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.

10. 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 234.528 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 12.310 t.kr. i ovennævnte ejendomme. Heraf pantebrev på i alt 8.500 t.kr. med pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 23.291 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. Derudover hæfter koncernen som selvskyldnerkautionist for 1.034 t.kr. af gæld til realkreditinstitutter i Foenix Capital ApS.

11. 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

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
12. Dattervirksomheder			
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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Nettoomsætning		608.409	630.577
Andre eksterne omkostninger		(1.061.705)	(1.177.858)
Driftsresultat		(453.296)	(547.281)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.030.198	9.295.547
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(332.757)	136.398
Andre finansielle indtægter		1.159.427	825.627
Andre finansielle omkostninger		(1.924.743)	(1.497.757)
Resultat før skat		13.478.829	8.212.534
Skat af årets resultat	1	271.260	268.180
Årets resultat		13.750.089	8.480.714
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		13.750.089	8.480.714
		13.750.089	8.480.714

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Udviklingsprojekter under udførelse		100.803	94.222
Immaterielle anlægsaktiver	2	100.803	94.222
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		67.821.812	57.791.614
Finansielle anlægsaktiver	3	67.821.812	57.791.614
Anlægsaktiver		67.922.615	57.885.836
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.788.160	12.131.778
Andre tilgodehavender		0	231.628
Tilgodehavende selskabsskat		271.260	268.160
Periodeafgrænsningsposter		56.250	30.000
Tilgodehavender		21.115.670	12.661.566
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.171.841	2.489.685
Værdipapirer og kapitalandele		2.171.841	2.489.685
Likvide beholdninger		4.413	18.438
Omsætningsaktiver		23.291.924	15.169.689
Aktiver		91.214.539	73.055.525

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	80.000	80.000
Reserve for udviklingsomkostninger		78.626	0
Overført overskud eller underskud		65.055.928	51.384.465
Egenkapital		65.214.554	51.464.465
Bankgæld		457.810	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		330.499	37.501
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.132.763	21.497.472
Anden gæld		78.913	56.087
Kortfristede gældsforpligtelser		25.999.985	21.591.060
Gældsforpligtelser		25.999.985	21.591.060
Passiver		91.214.539	73.055.525
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for udviklings- omkostninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	0	51.384.465	51.464.465
Overført til reserver	0	78.626	(78.626)	0
Årets resultat	0	0	13.750.089	13.750.089
Egenkapital ultimo	80.000	78.626	65.055.928	65.214.554

Modervirksomhedens noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(271.260)	(268.180)
	(271.260)	(268.180)
		Udviklings- projekter under udførelse kr.
2. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		94.222
Tilgange		6.581
Kostpris ultimo		100.803
Regnskabsmæssig værdi ultimo		100.803

Udviklingsprojekter under udførelse

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

Trifina Ejendomme ejendomsprojekt er et unikt system, til håndtering af lejemål, herunder kontrakhåndtering, automatisk a'jourføring af lejeopkrævninger i forhold til aftalte lejeændringer samt depositum regulering. Herudover vil systemet give mulighed for en meget systematisk håndtering af elementerne til drifts- og forbrugsopgørelser til de enkelte lejere. Endelig indeholder projektet en overvågningsdel til opfølgning af ejendommens realkreditprofil, herunder udviklingen i de enkelte realkreditlåns betalings- og afviklingsprofil. Det forventes, at projektet vil være færdigt i sidste halvdel af 2018.

Udviklingsomkostningerne indregnes til kostpris.

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	6.002.829
Kostpris ultimo	6.002.829
Opskrivninger primo	51.788.785
Andel af årets resultat	15.030.198
Udbytte	(5.000.000)
Opskrivninger ultimo	61.818.983
Regnskabsmæssig værdi ultimo	67.821.812

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
4. Virksomhedskapital			
Anparter	80	1000	80.000
	80		80.000

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 146.771 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

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 investeringsejendomme

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.

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 klar-
gøring 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.