

Trifina Ejendomme ApS

Gammel Vartov Vej 2
2900 Hellerup
CVR-nr. 33599137

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.06.2020

Dirigent

Navn: Morten Wind Lindegaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2019	7
Koncernens balance pr. 31.12.2019	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019	14
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019	15
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019	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: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Jørgen Lindegaard, formand
Morten Lambæk Jensen
Morten Wind Lindegaard

Direktion

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.06.2020

Direktion

Jørgen Lindegaard

Bestyrelse

Jørgen Lindegaard
formand

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 19.06.2020

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 regnskabsåret realiseret et underskud på 2.944 t.kr.

Koncernen resultat for 2019 er påvirket negativt med 8,6 mio. kr. efter skat, der kan henføres til tab ved afhændelsen af kapitalandele i tilknyttet ejendomsselskab.

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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Nettoomsætning		11.704.850	13.806.732
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.010.014	(4.359.699)
Andre driftsindtægter		1.287.144	1.000.000
Andre eksterne omkostninger		(3.432.501)	(2.065.199)
Ejendomsomkostninger		(162.257)	(985.975)
Bruttoresultat		10.407.250	7.395.859
Af- og nedskrivninger		0	(5.320)
Andre driftsomkostninger		(11.813.118)	(100.803)
Driftsresultat		(1.405.868)	7.289.736
Andre finansielle indtægter	1	332.282	954.942
Nedskrivning af finansielle aktiver		173.217	(48.587)
Andre finansielle omkostninger	2	(3.462.804)	(3.914.109)
Resultat før skat		(4.363.173)	4.281.982
Skat af årets resultat	3	1.418.904	(1.303.204)
Årets resultat		(2.944.269)	2.978.778
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(2.944.269)	2.978.778
		(2.944.269)	2.978.778

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Investeringsejendomme		184.470.000	237.479.890
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	184.470.000	237.479.890
Anlægsaktiver		184.470.000	237.479.890
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		247.675	35.722
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.149.417	28.847.094
Andre tilgodehavender		530.317	531.625
Tilgodehavende selskabsskat		0	36.299
Periodeafgrænsningsposter		15.327	13.962
Tilgodehavender		28.942.736	29.464.702
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.296.471	2.123.254
Værdipapirer og kapitalandele		2.296.471	2.123.254
Likvide beholdninger		254.113	56.360
Omsætningsaktiver		31.493.320	31.644.316
Aktiver		215.963.320	269.124.206

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		65.169.062	68.113.331
Egenkapital		65.249.062	68.193.331
Udskudt skat		11.410.000	14.195.714
Hensatte forpligtelser		11.410.000	14.195.714
Gæld til realkreditinstitutter		129.313.150	164.139.033
Deposita		2.454.708	3.614.580
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	642.707
Langfristede gældsforpligtelser	5	131.767.858	168.396.320
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.830.958	4.694.281
Bankgæld		3.561.480	3.738.415
Leverandører af varer og tjenesteydelser		452.995	393.293
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.262.199
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		964	203.989
Skyldig selskabsskat		(58.289)	1.414.693
Anden gæld		748.292	1.599.920
Periodeafgrænsningsposter		0	32.051
Kortfristede gældsforpligtelser		7.536.400	18.338.841
Gældsforpligtelser		139.304.258	186.735.161
Passiver		215.963.320	269.124.206
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		
Dattervirksomheder	9		

Koncernens egenkapitaloppgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	68.113.331	68.193.331
Årets resultat	0	(2.944.269)	(2.944.269)
Egenkapital ultimo	80.000	65.169.062	65.249.062

Koncernens noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	311.160	928.160
Renteindtægter i øvrigt	0	4.415
Øvrige finansielle indtægter	21.122	22.367
	332.282	954.942
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	71.969	199.338
Renteomkostninger i øvrigt	3.380.847	3.703.157
Øvrige finansielle omkostninger	9.988	11.614
	3.462.804	3.914.109
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	540.240	1.378.394
Ændring af udskudt skat	(1.663.737)	(325.333)
Regulering vedrørende tidligere år	(1.407)	250.143
Refusion i sambeskatning	(294.000)	0
	(1.418.904)	1.303.204

Koncernens noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	192.310.127	26.600
Tilgange	546.758	0
Afgange	(36.352.529)	0
Kostpris ultimo	156.504.356	26.600
Af- og nedskrivninger primo	0	(26.600)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(26.600)
Dagsværdireguleringer primo	45.169.763	0
Årets dagsværdireguleringer	1.010.014	0
Tilbageførsel ved afgange	(18.214.133)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	27.965.644	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	184.470.000	0

Koncernens investeringsejendomme består af 8 erhvervsejendomme på henholdsvis 1.290 m² beliggende i Kastrup, 1.105 m² i Hvidovre, 684 m² i Hellerup, 1.695 m² beliggende i Farum, 1.500 m² i Allerød, 2.634 m² beliggende i Ringsted, 2.320 m² beliggende i Slagelse og 2.322 m² i Virum.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens ejendomme udgør 5,90 % pr. 31.12.2019. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 14,4 mio. kr.

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.818.457	4.471.155	129.313.150	111.843.153
Deposita	12.501	0	2.454.708	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	223.126	0	N/A
	2.830.958	4.694.281	131.767.858	111.843.153

Koncernens noter

6. 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.

7. 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 184.470 t.kr.

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

Koncernen har en resthæftelse som følge af sit ejerskab i K/S Kidderminster, som udgør 2.707 t.kr. pr. 31.12.2019. Derudover hæfter koncernen som selvskyldnerkautionist for 831 t.kr. af gæld til realkreditinstitutter i Foenix Capital ApS.

8. Koncernforhold

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

JL Rungsted Holding ApS, Rungsted

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Trifina Ejendomme ApS, Hellerup

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
9. 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

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Nettoomsætning		2.415.147	1.720.070
Andre eksterne omkostninger		(1.927.551)	(1.689.218)
Bruttoresultat		487.596	30.852
Andre driftsomkostninger		0	(100.803)
Driftsresultat		487.596	(69.951)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(3.395.038)	2.969.262
Andre finansielle indtægter		407.969	804.868
Nedskrivning af finansielle aktiver		173.217	(48.587)
Andre finansielle omkostninger		(619.026)	(573.657)
Resultat før skat		(2.945.282)	3.081.935
Skat af årets resultat	2	1.013	(103.157)
Årets resultat		(2.944.269)	2.978.778
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(2.944.269)	2.978.778
		(2.944.269)	2.978.778

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		59.747.437	70.791.074
Finansielle anlægsaktiver	3	59.747.437	70.791.074
Anlægsaktiver		59.747.437	70.791.074
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.171.833	26.993.793
Andre tilgodehavender		7.335	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	26.138
Tilgodehavender		33.179.168	27.019.931
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.296.471	2.123.254
Værdipapirer og kapitalandele		2.296.471	2.123.254
Omsætningsaktiver		35.475.639	29.143.185
Aktiver		95.223.076	99.934.259

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		51.424.697	64.788.245
Overført overskud eller underskud		13.744.366	3.325.087
Egenkapital		65.249.063	68.193.332
Bankgæld		484.366	499.548
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.083	111.240
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.429.600	30.936.262
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		964	964
Anden gæld		0	192.913
Kortfristede gældsforpligtelser		29.974.013	31.740.927
Gældsforpligtelser		29.974.013	31.740.927
Passiver		95.223.076	99.934.259
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	64.788.245	3.325.087	68.193.332
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(489.599)	489.599	0
Overført til reserver	0	(9.478.911)	9.478.911	0
Årets resultat	0	(3.395.038)	450.769	(2.944.269)
Egenkapital ultimo	80.000	51.424.697	13.744.366	65.249.063

Modervirksomhedens noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	(26.138)
Regulering vedrørende tidligere år	(1.013)	129.295
	<u>(1.013)</u>	<u>103.157</u>
		<u>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</u>
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		6.002.829
Afgange		(50.000)
Kostpris ultimo		<u>5.952.829</u>
Opskrivninger primo		64.788.245
Andel af årets resultat		(3.395.038)
Udbytte		(489.599)
Tilbageførsel ved afgang		(7.109.000)
Opskrivninger ultimo		<u>53.794.608</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>59.747.437</u>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

4. 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.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har en resthæftelse som følge af sit ejerskab i K/S Kidderminster, som udgør 2.707 t.kr. pr. 31.12.2019.

Modervirksomhedens noter

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 132.144 t.kr. pr. 31. december 2019. Derudover hæfter selskabet som selvskyldnerkautionist for 831 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 klargøring 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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