

1

Trifina Ejendomme 2 ApS

CVR-nr. 33599609

Gammel Vartov Vej 2

2900 Hellerup

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Morten Lindegaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trifina Ejendomme 2 ApS
Gammel Vartov Vej 2
2900 Hellerup

CVR-nr.: 33599609
Stiftet: 15.04.2011
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Henrik Søndermark
Jørgen Lindegaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Trifina Ejendomme 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31.05.2016

Direktion

Henrik Søndermark

Jørgen Lindegaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Trifina Ejendomme 2 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Trifina Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår at selskabets fortsatte drift er betinget af, at kreditfaciliteterne kan opretholdes, og at den forventede positive udvikling i selskabets drift og likviditet opnås.

Vi henviser til oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår at tilknyttede selskaber ikke søger deres tilgodehavender indfriet udover, hvad selskabets likviditet tillader som going concern

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

København, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Wellejus
statsautoriseret revisor

Stinus Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejendomme, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2015 udgør et underskud på 2.364 t.kr. i mod et overskud på 1.566 t.kr. i 2014. Ledelsen anser resultatet som værende utilfredsstillende.

Årets værdiregulering af ejendomme negativ med 2.117 t.kr. Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget af ledelsen med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommenes afkastkrav er fastsat mellem 7,25% og 9,0%.

Pr. 31. december 2015 udgør de samlede aktiver 52.150 t.kr., heraf udgør ejendomsporteføljen 51.611 t.kr. pr. 31. december 2015 andrager egenkapitalen 7.947 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale herom i regnskabets note 5.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 indgår i en sambeskatning med JL Rungsted Holding ApS som administrationsselskab, sammen med alle øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved

Anvendt regnskabspraksis

anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventede tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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, der er reguleret for betalt acontoskat.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 restgæld. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.442.145	5.398
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.116.683)	(413)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	57
Andre driftsindtægter		(167.572)	108
Andre eksterne omkostninger		(622.050)	(676)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.149.578)</u>	<u>(895)</u>
Bruttoresultat		(1.613.738)	3.579
Personaleomkostninger	2	<u>(443.553)</u>	<u>(415)</u>
Driftsresultat		(2.057.291)	3.164
Andre finansielle indtægter	3	110.523	407
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(1.281.573)</u>	<u>(1.352)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(3.228.341)	2.219
Skat af ordinært resultat	5	<u>864.182</u>	<u>(653)</u>
Årets resultat		<u>(2.364.159)</u>	<u>1.566</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(2.364.159)</u>	<u>1.566</u>
		<u>(2.364.159)</u>	<u>1.566</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		51.610.651	52.949
Materielle anlægsaktiver	6	<u>51.610.651</u>	<u>52.949</u>
 Anlægsaktiver		 <u>51.610.651</u>	 <u>52.949</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	40
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		53.691	2.627
Andre tilgodehavender		35.783	71
Tilgodehavende selskabsskat		447.346	17
Tilgodehavender		<u>536.820</u>	<u>2.755</u>
 Likvide beholdninger		 <u>324</u>	 <u>258</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>537.144</u>	 <u>3.013</u>
 Aktiver		 <u>52.147.795</u>	 <u>55.962</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	80.000	80
Overført overskud eller underskud		7.866.685	10.231
Egenkapital		<u>7.946.685</u>	<u>10.311</u>
Udskudt skat		1.378.598	1.795
Hensatte forpligtelser		<u>1.378.598</u>	<u>1.795</u>
Gæld til realkreditinstitutter		39.217.987	39.784
Deposita		1.373.161	1.792
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>40.591.148</u>	<u>41.576</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	532.459	523
Leverandører af varer og tjenesteydelser		141.849	85
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.488.468	1.348
Anden gæld		68.588	324
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.231.364</u>	<u>2.280</u>
Gældsforpligtelser		<u>42.822.512</u>	<u>43.856</u>
Passiver		<u>52.147.795</u>	<u>55.962</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	10.230.844	10.310.844
Årets resultat	0	(2.364.159)	(2.364.159)
Egenkapital ultimo	80.000	7.866.685	7.946.685

Noter

1. Going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at kreditfaciliteterne kan opretholdes og den forventede positive udvikling i selskabets drift og likviditet opnås. De tilknyttede selskaber har desuden givet tilsagn om ikke at søge tilgodehavender indfriet udover, hvad selskabets likviditet tillader som going concern.

Det er ledelsens forventning, at dette kan realiseres og har på denne baggrund aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	439.938	411
Pensioner	3.615	4
	443.553	415
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	110.523	228
Øvrige finansielle indtægter	0	179
	110.523	407
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	66.093	48
Renteomkostninger i øvrigt	1.215.480	1.294
Øvrige finansielle omkostninger	0	10
	1.281.573	1.352
	2015	2014
	kr.	t.kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(447.346)	379
Ændring af udskudt skat	(416.836)	274
	(864.182)	653

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	47.271.627
Tilgange	<u>779.095</u>
Kostpris ultimo	<u>48.050.722</u>
Dagsværdireguleringer primo	5.676.612
Årets dagsværdireguleringer	<u>(2.116.683)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>3.559.929</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>51.610.651</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,9 % pr. 31.12.2015 (7,5 % pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 2 mio.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Erhvervsejendom beliggende i Farum, 7,25% (31.12.2014, 7,25%)
- Erhvervsejendom beliggende i Allerød, 7,5% (31.12.2014, 7,5%)
- Erhvervsejendom beliggende i Rønnede, 9,0% (31.12.2014, 8,0%)
- Erhvervsejendom beliggende i Ringsted, 8,0% (31.12.2014, 7,5%)

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	<u>80</u>	1.000,00	<u>80.000</u>
	<u>80</u>		<u>80.000</u>

Der har ikke været bevægelse i anpartskapitalen siden stiftelsen.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	523	532.459	39.217.987	32.226.785
Deposita	0	0	1.373.161	0
	523	532.459	40.591.148	32.226.785

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JL Rungsted Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.750 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 udgør 51.611 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for Trifina Ejendomme 4 ApS' gæld til realkreditinstitutter. Pr. 31.12.2015 udgør restgælden 15.055 t.kr.

Noter

11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Trifina Ejendomme ApS, Gammel Vartov Vej 2, 2900 Hellerup

12. Koncernforhold

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

JL Rungsted Holding ApS, Rungsted

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

Trifina Ejendomme ApS, Hellerup