

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Trito ApS

**Østre Alle 67 A
3250 Gilleleje**

CVR-nr. 37 78 07 66

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

30.2019



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 - 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 - 8 |
| Resultatopgørelse for 2018 | 9 |
| Balance pr. 31. december 2018 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018 | 11 |
| Noter | 12 - 13 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Trito ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

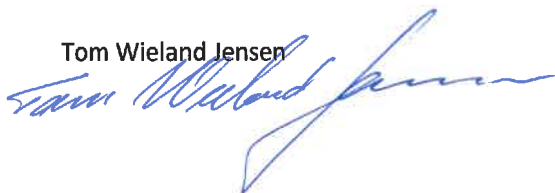
Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 23. april 2019

Direktion

Tom Wieland Jensen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Trito ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Trito ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 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.

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

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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. Fejlinformationer 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 årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 23. april 2019
Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 30 19 52 64



Leif Lindén
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne19716

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er virksomhed med køb, salg, renovering, administration og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 474.329 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 10.391.661 kr. pr. 31. december 2018.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Trito ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning fratrukket eksterne omkostninger sammendrages i årsrapporten til posten bruttofortjeneste efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skatteomkostninger

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Moderselskabet Trito Holding ApS og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentning af erhvervsejendomme inden for den geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforetningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforetningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag for direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under poster "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi forestages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids-punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 7 år

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

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Udbytte

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte udbetalt i årets løb vises under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.311.466 | 1.032.628 |
| Personaleomkostninger | 1 | -459.233 | -601.499 |
| Af- og nedskrivninger | | -38.903 | -29.177 |
| Resultat af ordinær drift | | 813.330 | 401.952 |
| Finansielle omkostninger | | -203.921 | -207.535 |
| Ordinært resultat før skat | | 609.409 | 194.417 |
| Skat af årets resultat | 2 | -135.080 | -38.632 |
| ÅRETS RESULTAT | | 474.329 | 155.785 |
| Resultatdisponering: | | | |
| Udbytte | | 0 | 100.000 |
| Overført resultat | | 474.329 | 55.785 |
| | | 474.329 | 155.785 |

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| AKTIVER | | | |
| Investeringsejendomme | | 22.180.000 | 22.180.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 164.088 | 202.991 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 3 | 22.344.088 | 22.382.991 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | | |
| | | 22.344.088 | 22.382.991 |
| Andre tilgodehavender | | 18.833 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 18.833 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 819.323 | 684.834 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | | |
| | | 838.156 | 684.834 |
| AKTIVER I ALT | | | |
| | | 23.182.244 | 23.067.825 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 10.341.661 | 9.767.332 |
| Udbytte | | 0 | 100.000 |
| EGENKAPITAL I ALT | | 10.391.661 | 9.917.332 |
| Udskudt skat | | 2.600.000 | 2.600.000 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT | | 2.600.000 | 2.600.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 8.771.652 | 9.239.692 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4 | 8.771.652 | 9.239.692 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 316.444 | 309.844 |
| Skyldig selskabsskat | | 135.080 | 38.632 |
| Anden gæld | | 184.862 | 184.896 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | | 450.000 | 415.600 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 0 | 9.284 |
| Deposita | | 332.545 | 352.545 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 1.418.931 | 1.310.801 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | | | |
| | | 10.190.583 | 10.550.493 |
| PASSIVER I ALT | | | |
| | | 23.182.244 | 23.067.825 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018

| | 2018 kr. | 2017 kr. |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Selskabskapital: | | |
| Primo | 50.000 | 50.000 |
| Ultimo i alt | 50.000 | 50.000 |
| Overkurs ved emission: | | |
| Primo | 0 | 9.693.366 |
| Afgang | 0 | -9.693.366 |
| Ultimo | 0 | 0 |
| Overført resultat: | | |
| Primo | 9.867.332 | 18.181 |
| Tilgang | 474.329 | 55.785 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | 9.693.366 |
| Ultimo i alt | 10.341.661 | 9.767.332 |
| Udbytte: | | |
| Primo | 100.000 | 300.000 |
| Tilgang | 0 | 100.000 |
| Afgang | -100.000 | -300.000 |
| Ultimo | 0 | 100.000 |
| Egenkapital i alt | 10.391.661 | 9.917.332 |

ÅRSREGNSKAB

NOTER

| | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Lønninger | 444.677 | 588.832 |
| Pensioner | 7.006 | 8.142 |
| Omkostninger til social sikring | 7.550 | 4.525 |
| Personalemkostninger | 459.233 | 601.499 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 2 | 2 |
| | | |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 135.080 | 38.632 |
| Skat af årets resultat | 135.080 | 38.632 |
| | | |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Investeringsejendomme: | | |
| Kostpris, primo | 22.180.000 | 22.180.000 |
| Kostpris, ultimo | 22.180.000 | 22.180.000 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi, ultimo | 22.180.000 | 22.180.000 |
| | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: | | |
| Kostpris, primo | 232.168 | 0 |
| Tilgang | 0 | 232.168 |
| Kostpris, ultimo | 232.168 | 232.168 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger, primo | -29.177 | 0 |
| Afskrivninger | -38.903 | -29.177 |
| Af- og nedskrivninger, ultimo | -68.080 | -29.177 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi, ultimo | 164.088 | 202.991 |

Følgende oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændrede.

Anvendt afkastkrav i %:

2017: 5%

2018: 5%.

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2018 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,5%: 2.018 t.kr.

-0,5%: 3.083 t.kr.

4. Langfristede gældsforpligtelser

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år | 6.900.000 | 7.600.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt | 6.900.000 | 7.600.000 |

5. Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

ÅRSREGNSKAB**NOTER****6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 9.221.652 kr. er der givet pant i ejendomme med en bogført værdi på 22.180.000 kr.