

Trier Bolig Invest ApS

Brobølvej 8 B, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 38 76 39 70

Årsrapport 2017/18

(fra selskabets stiftelse 3. juli 2017 - 31. december 2018)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2019

Dirigent:

.....
Emil Trier Pedersen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Trier Bolig Invest ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 3. juli 2017 - 31. december 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 fra selskabets stiftelse 3. juli 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 3. juli 2019
Direktion:

.....
Emil Trier Pedersen

.....
Mikkel Trier Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Trier Bolig Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Trier Bolig Invest ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 3. juli 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 3. juli 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Jan Thietje
statsaut. revisor
mne31429

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Trier Bolig Invest ApS
Adresse, postnr., by	Brobølvej 8 B, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	38 76 39 70
Stiftet	3. juli 2017
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	3. juli 2017 - 31. december 2018
Direktion	Emil Trier Pedersen Mikkel Trier Pedersen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom til udlejning samt drift og udlejning af disse, og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på 200.046 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på 150.046 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under hensyntagen til at der er tale om selskabets første regnskabsår.

Selskabet har tabt hele egenkapitalen og ledelsen vil i overensstemmelse med bestemmelserne i selskabslovens §119 redegøre for selskabets økonomiske stilling på generalforsamlingen. Der henvises til note 1, hvoraf fremgår at ejerne mindst indtil 31.12.2019 vil understøtte selskabet likviditetsmæssigt, hvorfor årsrapporten kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18 18 mdr.
	Bruttotab	-170.295
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-26.000
	Resultat før finansielle poster	-196.295
	Finansielle omkostninger	-60.174
	Resultat før skat	-256.469
3	Skat af årets resultat	56.423
	Årets resultat	-200.046
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-200.046
		-200.046

Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
4	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	1.536.900
		<u>1.536.900</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.536.900</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Udsudte skatteaktiver	56.423
	Andre tilgodehavender	178.000
		<u>234.423</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>234.423</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.771.323</u></u>

Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Selskabskapital	50.000
	Overført resultat	-200.046
	Egenkapital i alt	<u>-150.046</u>
	Gældsforpligtelser	
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til banker	299.990
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.680
	Gæld til associerede virksomheder	650.000
	Anden gæld	952.699
		<u>1.921.369</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.921.369</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>1.771.323</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Going concern
- 5 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Overført via resultatdisponering	0	-200.046	-200.046
Egenkapital 31. december 2018	<u>50.000</u>	<u>-200.046</u>	<u>-150.046</u>

Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Trier Bolig Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

2 Going concern

Selskabskapitalen er tabt på balancedagen.

Ledelsen har valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift, idet der fremover forventes overskud og positiv likviditet samt gevinst ved afhændelse af en af selskabets ejendomme. Selskabskapitalen forventes således reetableret gennem fremtidig indtjening.

Selskabets kapitalejere har hidtil understøttet selskabet med kortfristet finansiering, frem for at søge udvidelse af selskabets nuværende kreditfaciliteter. Ejerne har erklæret at de også mindst indtil 31.12.2019 vil understøtte selskabet med tilstrækkelig likviditet i det omfang det skulle være nødvendigt.

kr.	2017/18 18 mdr.
3 Skat af årets resultat	
Årets regulering af udskudt skat	-56.423
	<u>-56.423</u>
4 Materielle anlægsaktiver	
kr.	Grunde og bygninger
Tilgange	1.562.900
Kostpris 31. december 2018	1.562.900
Afskrivninger	26.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	26.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>1.536.900</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 5.

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 400 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 906 t.kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mikkel Trier Pedersen

Direktion

På vegne af: Trier Bolig Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-295957735324

IP: 5.206.xxx.xxx

2019-07-03 10:08:20Z

NEM ID 

Emil Trier Pedersen

Direktion

På vegne af: Trier Bolig Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-611802575810

IP: 5.206.xxx.xxx

2019-07-03 10:09:40Z

NEM ID 

Emil Trier Pedersen

Dirigent

På vegne af: Trier Bolig Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-611802575810

IP: 5.206.xxx.xxx

2019-07-03 10:09:40Z

NEM ID 

Jan Thietje

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:56235114

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-07-03 10:11:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BPFAY-42BXH-QV3HZ-PYGFH-7DV00-MYYMP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>