



## Triolin ApS

Tagtækkervej 8, 3.  
5230 Odense M  
CVR-nr. 42202053

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2021

---

**Poul Lindegaard Poulsen**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledespåtegning  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2020                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2020                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2020                           | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Triolin ApS

Tagtækkervej 8, 3.

5230 Odense M

CVR-nr.: 42202053

Hjemsted: Odense M

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Poul Lindegaard Poulsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Triolin 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28.06.2021

**Direktion**

**Poul Lindegaard Poulsen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Triolin ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Triolin ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 28.06.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

### **Jan Flemming Hansen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10746

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for at være tilfredsstillende.

Selskabet er pr. 01.01.2020 stiftet ved spaltning af Lindco A/S.

Stiftelsesomkostninger andrager 26 t.kr.

## Særlige risici

Selskabets anlægsaktiver er et mix af erhvervs- og beboelsesejendomme, og det forventes at en genudlejning til gældende lejeniveau kan resultere i en vis tomgangsleje.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra et vurderet markedsafkast på 5% - 6%. Såfremt markedsafkastet ændres påvirkes selskabets resultat og egenkapital, se note 4.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2020

|  | Note | 2020<br>kr.      |
|--|------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                |      | <b>800.130</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 366.533          |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>1.166.663</b> |
| Andre finansielle indtægter                  | 1    | 767.525          |
| Andre finansielle omkostninger               | 2    | (329.258)        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>1.604.930</b> |
| Skat af årets resultat                       | 3    | (364.586)        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>1.240.344</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |
| Overført resultat                            |      | 1.240.344        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>1.240.344</b> |



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

|                                      | Note | 2020<br>kr.       |
|--------------------------------------|------|-------------------|
| Investeringsejendomme                |      | 20.644.748        |
| <b>Materielle aktiver</b>            | 4    | <b>20.644.748</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                 |      | <b>20.644.748</b> |
| Andre tilgodehavender                |      | 81.237            |
| Periodeafgrænsningsposter            |      | 22.356            |
| <b>Tilgodehavender</b>               |      | <b>103.593</b>    |
| Andre værdipapirer og kapitalandele  |      | 9.594.405         |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b> |      | <b>9.594.405</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>          |      | <b>4.295.946</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>             |      | <b>13.993.944</b> |
| <b>Aktiver</b>                       |      | <b>34.638.692</b> |

**Passiver**

|   | <b>Note</b> | <b>2020<br/>kr.</b> |
|---|-------------|---------------------|
| Virksomhedskapital                            |             | 250.000             |
| Overført overskud eller underskud             |             | 17.436.413          |
| <b>Egenkapital</b>                            |             | <b>17.686.413</b>   |
| Udskudt skat                                  |             | 2.109.032           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |             | <b>2.109.032</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                |             | 12.850.969          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 5           | <b>12.850.969</b>   |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5           | 642.038             |
| Deposita                                      |             | 277.473             |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder           |             | 19.772              |
| Skyldig skat                                  |             | 138.173             |
| Anden gæld                                    |             | 914.822             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |             | <b>1.992.278</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |             | <b>14.843.247</b>   |
| <b>Passiver</b>                               |             | <b>34.638.692</b>   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6           |                     |

# Egenkapitalopgørelse for 2020

|                             | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overkurs ved<br>emission<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|--|-------------------|
| Indskudt ved stiftelse      | 250.000                        | 16.196.069                      | 0  | 0  | 16.446.069        |
| Udbetalt ordinært udbytte   | 0                              | 0                               | 0  | (300.000)  | (300.000)         |
| Øvrige<br>egenkapitalposter | 0                              | 0                               | 0  | 300.000  | 300.000           |
| Overført til reserver       | 0                              | (16.196.069)                    | 16.196.069                                     | 0  | 0                 |
| Årets resultat              | 0                              | 0                               | 1.240.344                                      | 0  | 1.240.344         |
| <b>Egenkapital ultimo</b>   | <b>250.000</b>                 | <b>0</b>                        | <b>17.436.413</b>                              | <b>0</b>   | <b>17.686.413</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

|                              | 2020<br>kr.    |
|------------------------------|----------------|
| Dagsværdireguleringer        | 535.716        |
| Øvrige finansielle indtægter | 231.809        |
|                              | <b>767.525</b> |

## 2 Andre finansielle omkostninger

|                                 | 2020<br>kr.    |
|---------------------------------|----------------|
| Dagsværdireguleringer           | 186.514        |
| Øvrige finansielle omkostninger | 142.744        |
|                                 | <b>329.258</b> |

## 3 Skat af årets resultat

|                         | 2020<br>kr.    |
|-------------------------|----------------|
| Aktuel skat             | 213.173        |
| Ændring af udskudt skat | 151.413        |
|                         | <b>364.586</b> |

## 4 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Tilgang ved virksomhedskøb o.l.     | 20.268.513                        |
| Tilgange                            | 9.703                             |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>20.278.216</b>                 |
| Årets dagsværdireguleringer         | 366.532                           |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>366.532</b>                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>20.644.748</b>                 |

Selskabets investeringsejendomme er en blanding af bolig- og erhvervslejemål beliggende i Odense og Munkebo. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode og en forrentningsfaktor på 5%-6% ud fra ejendommenes beliggenhed og karakteristika. En stigning af anvendt forrentningsfaktor på 0,5%-point vil resultere i en ændring i dagsværdi på -1.789 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 5 Langfristede forpligtelser

|                                | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2020<br/>kr.</b> | <b>Forfald<br/>efter 12<br/>måneder<br/>2020<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>2020<br/>kr.</b> |
|--------------------------------|--|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 642.038  | 12.850.969   | 10.293.078                                      |
|                                | <b>642.038</b>   | <b>12.850.969</b>  | <b>10.293.078</b>                               |

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.493 t.kr., er det afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2020 udgør 20.645 t.kr.

Da selskabet er stiftet ved spaltning pr. 01.01.2020, hæfter selskabet solidarisk for det andet modtagene selskabs gældsforpligtelser pr. 31.12.2020. Gældsforpligtelser udgør samlet 8.648 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Manglende sammenlignelighed

Da dette er selskabets første regnskabsår, fremgår der ikke sammenligningstal af årsrapporten.

## 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder 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.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder 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.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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

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

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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 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 nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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