

*Trio Boligudlejning ApS  
Sattrupvej 2  
8752 Østbirk*

*CVR-nummer: 28672861*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2014*

*(9. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
den 14. april 2015

---

Dirigent Bjarne Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2014 for Trio Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 5. marts 2015

### **Direktion**

Bjarne Jensen

### **Bestyrelse**

Viggo Eslund  
Formand

Bjarne Jensen

Søren Eslund

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Til kapitalejerne af Trio Boligudlejning ApS**

#### ***Påtegning på årsregnskabet***

Vi har revideret årsregnskabet for Trio Boligudlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

***Udtalelse om ledelsesberetningen***

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 5. marts 2015

Revision Horsens registreret  
revisionsvirksomhed

Ivan Refsgaard Jensen  
registreret revisor HD

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Trio Boligudlejning ApS Sattrupvej 2 8752 Østbirk
	CVR-nr.: 28 67 28 61
	Stiftet: 7. december 2006
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Viggo Eslund, formand Bjarne Jensen Søren Eslund
<b>Direktion</b>	Bjarne Jensen
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Grønlandsvej 5 8700 Horsens
<b>Revisor</b>	Revision Horsens registreret revisionsvirksomhed Torvet 16, 1. sal 8700 Horsens

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsopkøb og udlejning.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat og økonomiske udvikling har levet op til selskabets egne forventninger og ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Trio Boligudlejning ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 tilflyde 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 måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 danske koncernforbundne virksomheder.

### **BALANCEN**

#### **Investeringsejendomme**

Ejendommene måles ved første indregning til kostpris med tillæg af afholdte finansieringsomkostninger og kurstab. Efterfølgende måles ejendommene til dagsværdi. Der afskrives ikke på udlejningsejendommene (beboelse).

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

##### **Selskabsskat 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

### **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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014

	2014	2013
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>532.107</b>	<b>585.041</b>
Personaleomkostninger.....	-24.030	-99.960
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>508.077</b>	<b>485.081</b>
1 Andre finansielle indtægter .....	46.151	50.190
Andre finansielle omkostninger.....	-160.748	-168.314
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>393.480</b>	<b>366.957</b>
Skat af årets resultat.....	-96.310	-91.675
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>297.170</b>	<b>275.282</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	180.000
Overført resultat.....	297.170	95.282
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>297.170</b>	<b>275.282</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014  
 AKTIVER

	2014	2013
Grunde og bygninger .....	12.191.673	12.191.673
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>12.191.673</b>	<b>12.191.673</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	1.183.902	1.164.691
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.183.902</b>	<b>1.164.691</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>13.375.575</b>	<b>13.356.364</b>
Andre tilgodehavender .....	44.741	70.763
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>44.741</b>	<b>70.763</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>49</b>	<b>448</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>44.790</b>	<b>71.211</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>13.420.365</b>	<b>13.427.575</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014  
PASSIVER

	2014	2013
Virksomhedskapital .....	126.000	126.000
Overført resultat.....	1.787.417	1.490.247
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	180.000
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.913.417</b>	<b>1.796.247</b>
Prioritetsgæld.....	9.987.023	10.428.747
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>9.987.023</b>	<b>10.428.747</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	442.076	255.553
Kreditinstitutter.....	480.694	270.418
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	340.484	321.166
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	134.876	147.792
Selskabsskat.....	96.310	91.675
Anden gæld.....	25.485	115.977
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.519.925</b>	<b>1.202.581</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>11.506.948</b>	<b>11.631.328</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>13.420.365</b>	<b>13.427.575</b>
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2014	2013
<b>1 Andre finansielle indtægter</b>		
Renter mellemregning Trio Holding ApS .....	46.051	45.804
Renter, debitorer .....	100	311
Gebyrer, debitorer.....	0	4.075
	<u>46.151</u>	<u>50.190</u>
<b>Andre finansielle indtægter i alt .....</b>	<b><u>46.151</u></b>	<b><u>50.190</u></b>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	126.000	0	0	126.000
Overført resultat .....	1.490.247	0	297.170	1.787.417
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	180.000	-180.000	0	0
	<u>1.796.247</u>	<u>-180.000</u>	<u>297.170</u>	<u>1.913.417</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	10.684.298	10.429.099	442.076	-8.045.857
	<u>10.684.298</u>	<u>10.429.099</u>	<u>442.076</u>	<u>-8.045.857</u>

**4 Eventualposter mv.**

Der er ingen eventualaktiver og -forpligtelser udover de i årsrapporten anførte.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets pengeinstitut er pantsat følgende effekter:

1. Ejerpantebrev kr. 300.000 i Gormsgade 11, Horsens.
2. Ejerpantebrev kr. 600.000 i Houmannsgade 60 og Ryesgade 15, Horsens.