

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

TRIO PORT EJENDOMME III APS

CVR-NR. 31 94 72 86

ÅRSRAPPORT FOR 2013/14

Godkendt på generalforsamlingen

28/11/2014

Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
De uafhængige revisorerers erklæringer .....	2 - 3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11 - 12
Pengestrømsopgørelse .....	13
Noter .....	14 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Trio Port Ejendomme III ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

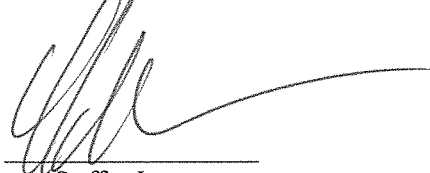
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

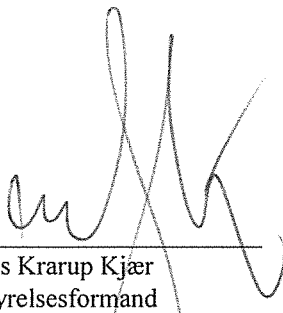
Svendborg, den 30. september 2014

### DIREKTION



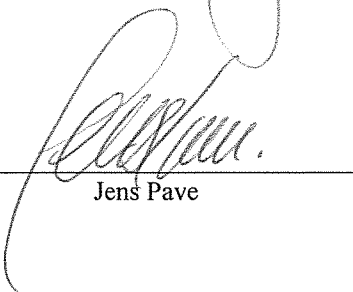
Steffen Larsen

### BESTYRELSE



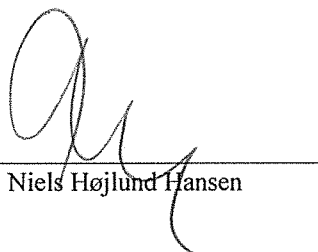
---

Mads Krarup Kjær  
bestyrelsesformand




---

Jens Pave



---

Niels Højlund Hansen



---

Steffen Larsen

## DE UAFHÆNGIGE REVISORERS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejeren i Trio Port Ejendomme III ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Trio Port Ejendomme III ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 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. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**DE UAFHÆNGIGE REVISORERS ERKLÆRINGER**


-fortsat-

**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.

Svendborg, den 30. september 2014

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautøriseret Revisionspartnerselskab**



Johan Groth  
statsaut. revisor



Michael Nymark Jensen  
statsaut. revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**SELSKABSNAVN:** Trio Port Ejendomme III ApS  
Østre Havnevej 31  
5700 Svendborg

**ØVRIGE OPLYSNINGER:** CVR-nr. 31 94 72 86  
Hjemstedskommune: Svendborg  
6. regnskabsår

**BESTYRELSE:** Mads Krarup Kjær (bestyrelsesformand)  
Niels Højlund Hansen  
Jens Pave  
Steffen Larsen

**DIREKTION:** Steffen Larsen

**REVISOR:** RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

## LEDELSESBERETNING

### HOVEDAKTIVITETER

Selskabets hovedaktivitet er eje, udleje, udvikle og administrere ejendomme samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 2013/14 et underskud på kr. .... 9.844

Selskabets driftsresultat må betragtes som mindre tilfredsstillende.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Trio Port Ejendomme III ApS for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

#### ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### FINANSIELLE POSTER

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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

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 poster ringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som følge heraf sammenlægges moder- og datterselskabets skattepligtige indkomster, og eventuelle underskud i et selskab overføres til modregning i det andet selskabs positive indkomst.

### BALANCEN

#### TILGODEHAVENDER

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

#### PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### 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.

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 nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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 23,5 %.

### GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser 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 således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til kursværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

### PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

### PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

### LIKVIDER

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af gæld til pengeinstitutter.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2013/14

Noter	2013/14 Kr.	2012/13 Kr.
1 BRUTTOFORTJENESTE .....	-22.922	-26.750
Finansielle indtægter .....	10.021	10.754
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	-12.900	-15.996
2 Skat af årets resultat .....	3.057	3.914
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	-9.844	-12.082
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	-9.844	-12.082
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	-9.844	-12.082

## BALANCE PR. 30. JUNI 2014

## AKTIVER

Noter	2013/14 Kr.	2012/13 Kr.
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Mellemregning med moderselskab .....	243.242	257.970
Andre tilgodehavender .....	1.125	1.125
5 Udskudt skatteaktiv .....	2.444	2.989
Tilgodehavende selskabsskat .....	6.777	3.425
	<u>253.587</u>	<u>265.509</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>2.076</u>	<u>1.998</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>255.663</u>	<u>267.507</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>255.663</u>	<u>267.507</u>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2014

## PASSIVER

Noter	2013/14 Kr.	2012/13 Kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
3 Anpartskapital .....	125.000	125.000
4 Overført resultat .....	120.663	130.507
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>245.663</b>	<b>255.507</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
5 Udskudt skat .....	0	0
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	10.000	12.000
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>10.000</b>	<b>12.000</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>10.000</b>	<b>12.000</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>255.663</b>	<b>267.507</b>
<b>6 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.</b>		

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	<b>2013/14</b>
	<b>Kr.</b>
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>	
Årets resultat .....	-9.844
Reguleringer af skat af årets resultat .....	-3.057
Betalt (refunderet) selskabsskat .....	250
	-12.650
Ændring i tilgodehavender .....	0
Ændring i leverandørgæld og anden gæld .....	-2.000
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<b>-14.650</b>
 <b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>	
Anlægsaktiver og værdipapirer:	
Køb af materielle anlægsaktiver .....	0
Salg af materielle anlægsaktiver .....	0
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>0</b>
 <b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>	
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder .....	14.729
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>14.729</b>
Samlet likviditetsvirkning .....	78
Likviditet primo .....	1.998
<b>LIKVIDITET ULTIMO .....</b>	<b>2.076</b>

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket gæld til pengeinstitutter.

## NOTER

**1 BRUTTOFORTJENESTE**

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

	2013/14 Kr.	2012/13 Kr.
<b>2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Selskabsskat .....	-3.602	-3.175
Regulering af udskudt skat .....	545	-739
	<u>-3.057</u>	<u>-3.914</u>
<b>3 ANPARTSKAPITAL</b>		
Indskudskapital .....	125.000	125.000
Anpartskapitalen er fordelt i anparter a kr. 1.000 og multipla heraf, og anparterne er ikke opdelt i forskellige anpartsklasser.		
<b>4 OVERFØRT RESULTAT</b>		
Saldo primo .....	130.507	142.589
Overført jf. resultatdisponering .....	-9.844	-12.082
Saldo ultimo .....	<u>120.663</u>	<u>130.507</u>
<b>5 UDSKUDT SKAT/UDSKUDT SKATTEAKTIV</b>		
Saldo primo .....	-2.989	-2.250
Årets regulering .....	545	-739
Saldo ultimo .....	<u>-2.444</u>	<u>-2.989</u>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Skattemæssige underskud til fremførsel .....	-10.459	-12.271
	<u>-10.459</u>	<u>-12.271</u>
Udskudt skat, 23,5 % (24,5 %) .....	<u>-2.444</u>	<u>-2.989</u>

## NOTER

### 6 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.

Selskabet er stiftet i forbindelse med spaltningen af Fyns Ejendoms Invest ApS. Selskabet hæfter solidarisk med Trio Port Ejendomme II ApS, Grønløkken Ejendomme ApS og Markedspladsen Ejendomme ApS for de forpligtelser, der var på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse, dog højst med et beløb svarende til den anførte nettoværdi i selskabet.

#### **Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:**

Trio Port Ejendomme III ApS er sambeskattet med de øvrige danske datterselskaber i UDSYN-koncernen. Som helejet datterselskab hæfter Trio Port Ejendomme III ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for selskabsskatter, kildeskatter på udbytter, renter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen. Selskabet hæfter ligeledes for eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytter, renter og royalties.