



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

TRIO RENT APS
ÅRSRAPPORT
2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. december 2014

Niels A.P. Poulsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Trio Rent ApS Jerlev Boulevard 1 7100 Vejle
	CVR-nr.: 10 51 56 96
	Stiftet: 1. januar 1992
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. juli 2013 - 30. juni 2014
Direktion	Niels A.P. Poulsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Torvet 4-5 7620 Lemvig

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Trio Rent ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16. december 2014

Direktion

Niels A.P. Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Trio Rent ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Trio Rent ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vor konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på oplysningerne i årsregnskabets note "usikkerhed ved going concern" og ledelsens afsnit "udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvoraf det fremgår, at selskabet har ydet selvskyldner kaution for Jerlev Radio A/S's gæld til pengeinstitut. Jerlev Radio A/S blev taget under konkursbehandling den 18. december 2013. Dette medfører væsentlig usikkerhed ved selskabets fortsatte drift, da det er en forudsætning for fortsat drift, at kautionen ikke bliver effektueret.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 8 og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed om indregning og måling", hvori ledelsen redegør for de usikkerheder som knytter sig til indregning og måling af investeringsejendomme.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Ledelsen har ikke inden for selskabslovens tidsfrister sikret, at generalforsamling afholdes og redegjort for selskabets økonomiske stilling over for aktionærerne og om fornødent stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet ikke har overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringskik under hensyntagen til virksomhedens art og omfang.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabets ledelse hverken har oprettet eller fører en ejerbog med fortegnelse over samtlige kapitalejere i selskabet i henhold til selskabslovens § 50, stk. 1, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Vejle, den 16. december 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Kurt Kristoffersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastsættes én gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af selskabets årsrapport i henhold til fastsatte afkastkrav. Der vil altid være usikkerhed om afkastets størrelse, hvilket betyder, at et ændret afkastkrav kan påvirke værdiansættelsen af investeringsejendommene i væsentligt omfang.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændring af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Årets resultat er påvirket af nedskrivning af investeringsejendomme, 4.150 tkr., som følge af, at ledelsen har taget stilling til selskabets økonomiske situation og de generelle markedsvilkår. Årets resultat anses samlet for særdeles utilfredsstillende.

Årets resultat er ligeledes påvirket af nedskrivning af mellemværende med Jerlev Radio A/S, 43 tkr., som følge af, at selskabet er gået konkurs i løbet af regnskabsåret. Selskabet har ydet kaution for Jerlev Radio A/S's gæld til pengeinstitut. I den forbindelse er der således usikkerhed om, hvorvidt kautionen vil blive effektueret.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de påtagne kautioner ikke bliver effektueret.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Trio Rent ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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 risici, der fremkommer inden årsrapporten 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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende fordringer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

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

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
BRUTTORESULTAT		594.630	613.961
Andre eksterne omkostninger.....		-426.807	-314.385
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.150.000	0
DRIFTSRESULTAT		-3.982.177	299.576
Finansielle omkostninger.....		-129.116	-2.002.692
RESULTAT FØR SKAT		-4.111.293	-1.703.116
Skat af årets resultat.....	1	988.122	-26.123
ÅRETS RESULTAT		-3.123.171	-1.729.239
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.123.171	-1.729.239
I ALT		-3.123.171	-1.729.239

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme.....		5.350.000	9.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.350.000	9.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		5.350.000	9.500.000
Udskudt skatteaktiv.....		211.980	0
Andre tilgodehavender.....		26.634	25.164
Tilgodehavender.....		238.614	25.164
Likvider.....		19.466	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		258.080	25.164
AKTIVER.....		5.608.080	9.525.164

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		-827.204	2.295.967
EGENKAPITAL.....	3	-627.204	2.495.967
Hensættelse til udskudt skat.....		0	776.142
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	776.142
Kreditinstitutter.....		5.409.302	5.603.293
Anden gæld.....		122.297	117.887
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	5.531.599	5.721.180
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	280.676	275.054
Gæld til tilknyttede selskaber.....		214.125	219.750
Anden gæld.....		204.574	37.071
Periodeafgrænsningsposter.....		4.310	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		703.685	531.875
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.235.284	6.253.055
PASSIVER.....		5.608.080	9.525.164
 Eventualposter mv.	 5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	-894.970	26.123	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	-93.152	0	
	-988.122	26.123	

Materielle anlægsaktiver

2

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2013.....	9.665.895
Kostpris 30. juni 2014.....	9.665.895
Afskrivninger 1. juli 2013.....	1.776.783
Afskrivninger 30. juni 2014.....	1.776.783
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2013.....	1.610.888
Årets værdireguleringer.....	-4.150.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2014.....	-2.539.112
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014.....	5.350.000

Egenkapital

3

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2013.....	200.000	2.295.967	2.495.967
Forslag til årets resultatdisponering.....		-3.123.171	-3.123.171
Egenkapital 30. juni 2014.....	200.000	-827.204	-627.204

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	1/7 2013 gæld i alt	30/6 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter.....	5.878.347	5.689.978	280.676	4.199.542
Anden gæld.....	117.887	122.297	0	122.297
	5.996.234	5.812.275	280.676	4.321.839

Eventualposter mv.

5

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet har kautioneret for Jerlev Radio A/S's gæld til pengeinstitut. Jerlev Radio er taget under konkurs behandling 18. december 2013.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.689.978 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør 6.199.998 kr.

Selskabet har ydet selvskyldnerkaution for Jerlev Radio A/S's mellemværende med pengeinstitutter. Til sikkerhed herfor er stillet ejerpantebrev på kr. 7.150.000 kr. i selskabets ejendomme.

Usikkerhed ved going concern**7**

Årets resultat er påvirket af nedskrivning af investeringsejendomme, 4.150 tkr., som følge af, at ledelsen har taget stilling til selskabets økonomiske situation og de generelle markedsvilkår. Årets resultat anses samlet for særdeles utilfredsstillende.

Årets resultat er ligeledes påvirket af nedskrivning af mellemværende med Jerlev Radio A/S, 43 tkr., som følge af, at selskabet er gået konkurs i løbet af regnskabsåret. Selskabet har ydet kaution for Jerlev Radio A/S's gæld til pengeinstitut. I den forbindelse er der således usikkerhed om, hvorvidt kautionen vil blive effektueret.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de påtagne kautioner ikke bliver effektueret.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**8**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastsættes én gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af selskabets årsrapport, i henhold til fastsatte afkastkrav. Der vil altid være usikkerhed om afkastets størrelse, hvilket betyder, at et ændret afkastkrav kan påvirke værdiansættelsen af investeringsejendommene i væsentligt omfang.