

---

# ***Troelsen & Nielsen ApS***

Drabæksvej 2, 3450 Allerød

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 16 22 33 44

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/9 2018

Anders Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Troelsen & Nielsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. september 2018

## Direktion

Anne Troelsen

Anders Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Troelsen & Nielsen ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Troelsen & Nielsen ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker 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.

Hellerup, den 20. september 2018

## **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne9947

Conrad Matstrup Lundsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne34529

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Troelsen & Nielsen ApS  
Drabæksvej 2  
3450 Allerød

CVR-nr.: 16 22 33 44  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Hjemstedskommune: Allerød

### Direktion

Anne Troelsen  
Anders Nielsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte, eller via kapitalandele i andre selskaber, at drive investerings- og finansieringsvirksomhed, herunder at eje værdipapirer og fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.387.312</b>	<b>1.370.204</b>
Personaleomkostninger	1	-488.135	-369.096
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-252.562	-292.962
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>646.615</b>	<b>708.146</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		160.044	252.527
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-50
Finansielle indtægter	3	6.076.579	6.308.105
Finansielle omkostninger	4	-636.575	-9.438.803
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.246.663</b>	<b>-2.170.075</b>
Skat af årets resultat	5	-1.339.556	515.486
<b>Årets resultat</b>		<b>4.907.107</b>	<b>-1.654.589</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Overført resultat	4.507.107	-2.054.589
	<b>4.907.107</b>	<b>-1.654.589</b>



# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Grunde og bygninger		18.698.910	18.942.268
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		44.230	85.417
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>18.743.140</b>	<b>19.027.685</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	2.981.294	4.299.197
Andre værdipapirer og kapitalandele		39.223.739	37.813.258
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>42.205.033</b>	<b>42.112.455</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>60.948.173</b>	<b>61.140.140</b>
Andre tilgodehavender		31.334.485	24.271.898
Udskudt skatteaktiv		0	304.231
Selskabsskat		416.800	478.589
Periodeafgrænsningsposter		5.200	170.739
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.756.485</b>	<b>25.225.457</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>246.462</b>	<b>1.941.932</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>32.002.947</b>	<b>27.167.389</b>
<b>Aktiver</b>		<b>92.951.120</b>	<b>88.307.529</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		67.789.748	63.282.641
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	400.000
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>71.189.748</b>	<b>66.682.641</b>
Hensættelse til udskudt skat		382.304	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>382.304</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.909.212	7.721.706
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>6.909.212</b>	<b>7.721.706</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	407.548	0
Kreditinstitutter		11.852.935	11.277.669
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.018.175	2.433.031
Anden gæld		191.198	192.482
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.469.856</b>	<b>13.903.182</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.379.068</b>	<b>21.624.888</b>
<b>Passiver</b>		<b>92.951.120</b>	<b>88.307.529</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	470.322	346.228
Andre omkostninger til social sikring	17.813	22.868
	<u><b>488.135</b></u>	<u><b>369.096</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>2</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	252.562	292.962
	<u><b>252.562</b></u>	<u><b>292.962</b></u>
Der specificeres således:		
Bygninger	243.358	243.358
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.204	49.604
	<u><b>252.562</b></u>	<u><b>292.962</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	925.939	1.901.398
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	553
Andre finansielle indtægter	5.150.640	4.406.154
	<u><b>6.076.579</b></u>	<u><b>6.308.105</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.056	0
Andre finansielle omkostninger	634.519	9.438.803
	<u><b>636.575</b></u>	<u><b>9.438.803</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	653.928	0
Årets udskudte skat	686.535	-515.474
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-907	-12
	<b>1.339.556</b>	<b>-515.486</b>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel og
	DKK	inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. maj	19.915.700	321.187
Afgang i årets løb	0	-202.000
Kostpris 30. april	19.915.700	119.187
Opskrivninger 1. maj	0	0
Opskrivninger 30. april	0	0
Ned- og afskrivninger 1. maj	973.432	235.770
Årets afskrivninger	243.358	9.204
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-170.017
Ned- og afskrivninger 30. april	1.216.790	74.957
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>18.698.910</b>	<b>44.230</b>

## Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. maj	3.805.985	3.805.985
Kostpris 30. april	3.805.985	3.805.985
Værdireguleringer 1. maj	493.212	240.685
Årets resultat	159.937	252.527
Udbytte til moderselskabet	-1.477.840	0
Værdireguleringer 30. april	-824.691	493.212
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>2.981.294</b>	<b>4.299.197</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Holger D. Invest ApS	Birkerød	129.000	67%	4.472.388	239.905

# Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	3.000.000	63.282.641	400.000	66.682.641
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	4.507.107	400.000	4.907.107
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>3.000.000</b>	<b>67.789.748</b>	<b>400.000</b>	<b>71.189.748</b>

Selskabskapitalen består af 3.000 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	6.909.212	7.721.706
Langfristet del	6.909.212	7.721.706
Inden for 1 år	407.548	0
	<b>7.316.760</b>	<b>7.721.706</b>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bankforbindelse for et beløb på DKK 36,4 mio.

Selskabet har herudover ingen væsentlige eventualforpligtelser.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Troelsen & Nielsen ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes risici er overgået til køber og lejeindtægten kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.