

---

# ***Troels Danielsen Ejendomme ApS***

Vodskov Byvej 32A, 9310 Vodskov

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 27 20 99 55

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/5 2016

Troels Danielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Troels Danielsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 30. maj 2016

### **Direktion**

Troels Danielsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Troels Danielsen Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Troels Danielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 30. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Peder Sehested Lund  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Troels Danielsen Ejendomme ApS Vodskov Byvej 32A 9310 Vodskov  CVR-nr.: 27 20 99 55 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aalborg
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.
<b>Direktion</b>	Troels Danielsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>955.328</b>	<b>874.150</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	1.031.412	3.501.210
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.986.740</b>	<b>4.375.360</b>
Finansielle indtægter		809.455	803.349
Finansielle omkostninger		-297.145	-557.891
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.499.050</b>	<b>4.620.818</b>
Skat af årets resultat	3	-568.346	-1.041.559
<b>Årets resultat</b>		<b>1.930.704</b>	<b>3.579.259</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		800.000	800.000
Overført resultat		1.130.704	2.779.259
		<b>1.930.704</b>	<b>3.579.259</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		21.840.000	20.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>21.840.000</b>	<b>20.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.840.000</b>	<b>20.800.000</b>
Andre tilgodehavender		514.375	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>514.375</b>	<b>0</b>
<b>Værdipapirer</b>	5	<b>7.290.339</b>	<b>7.488.885</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.094.192</b>	<b>337.941</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.898.906</b>	<b>7.826.826</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.738.906</b>	<b>28.626.826</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		10.020.976	8.890.272
Foreslået udbytte for regnskabsåret		800.000	800.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>11.070.976</b>	<b>9.940.272</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	3.861.960	3.636.855
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.861.960</b>	<b>3.636.855</b>
Gæld til realkreditinstitutter		532.316	573.474
Anden gæld		287.687	287.687
<b>Langfristet gæld</b>	<b>8</b>	<b>820.003</b>	<b>861.161</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	44.217	43.153
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.479	32.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.796.687	14.007.534
Anden gæld		95.584	105.351
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>14.985.967</b>	<b>14.188.538</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.805.970</b>	<b>15.049.699</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.738.906</b>	<b>28.626.826</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Troels Danielsen Ejendomme ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.035.200	3.500.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-3.788	1.210
	<b>1.031.412</b>	<b>3.501.210</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	343.241	274.180
Årets udskudte skat	225.105	767.379
	<b>568.346</b>	<b>1.041.559</b>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	11.654.471
Tilgang i årets løb	4.800
Kostpris 31. december	11.659.271
Værdireguleringer 1. januar	9.145.529
Årets værdireguleringer	1.035.200
Værdireguleringer 31. december	10.180.729
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>21.840.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>5 Værdipapirer</b>		
Aktier	7.290.339	7.488.885
	<b>7.290.339</b>	<b>7.488.885</b>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	250.000	8.890.272	800.000	9.940.272
Betalt ordinært udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Årets resultat	0	1.130.704	800.000	1.930.704
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>250.000</b>	<b>10.020.976</b>	<b>800.000</b>	<b>11.070.976</b>

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominel værdi
		DKK
A-anparter	1	125.000
B-anparter	2	125.000
		<b>250.000</b>

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	250.000	250.000	250.000	250.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	125.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>

# Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	3.639.676	3.642.538
Låneomkostninger	-6.516	-5.683
Skattemæssigt underskud til fremførsel	228.800	0
	<b>3.861.960</b>	<b>3.636.855</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

## 8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser.

Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	325.062	372.740
Mellem 1 og 5 år	207.254	200.734
Langfristet del	532.316	573.474
Inden for 1 år	44.217	43.153
	<b>576.533</b>	<b>616.627</b>

### Anden gæld

Efter 5 år	287.687	287.687
Langfristet del	287.687	287.687
Øvrig kortfristet gæld	95.584	105.351
	<b>383.271</b>	<b>393.038</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på	17.850.000	17.000.000
---	------------	------------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Troels Danielsen Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

# Regnskabspraxis

## 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.

Selskabet er sambeskattet med det danske moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksternt valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Værdipapirer og kapitalandele

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

## 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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

## **Regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.