

**Troels Jensen**  
**Ejendomme ApS**  
Svendborgvej 243  
5260 Odense S  
CVR-nr. 27285627

**Årsrapport 01.07.2016 -  
30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.12.2017

**Dirigent**

---

Navn: Berit Lyck Fogh-Schultz

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016/17	5
Balance pr. 30.06.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Troels Jensen Ejendomme ApS  
Svendborgvej 243  
5260 Odense S

CVR-nr.: 27285627

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Direktion

Troels Myrup Jensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Troels Jensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2016 - 30.06.2017 for opfyldt.

Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11.12.2017

### Direktion

Troels Myrup Jensen

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Troels Jensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Troels Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2016 – 30.06.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, egenkapitalopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 11.12.2017

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Flou

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32777

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat anses som værende tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Baseret på årets dagsværdiberegning er der ikke foretaget regulering af selskabets ejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>148.925</b>	<b>131.302</b>
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(98.831)
<b>Driftsresultat</b>		<b>148.925</b>	<b>32.471</b>
Andre finansielle indtægter		2.763	10.008
Andre finansielle omkostninger	1	(127.486)	(128.468)
<b>Resultat før skat</b>		<b>24.202</b>	<b>(85.989)</b>
Skat af årets resultat	2	(6.966)	19.083
<b>Årets resultat</b>		<b>17.236</b>	<b>(66.906)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		17.236	(66.906)
		<b>17.236</b>	<b>(66.906)</b>

**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		3.336.227	3.336.227
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>3.336.227</u>	<u>3.336.227</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>3.336.227</u>	<u>3.336.227</u>
Udskudt skat		2.968	5.022
Andre tilgodehavender		1.987	1.887
Periodeafgrænsningsposter		1.760	1.454
<b>Tilgodehavender</b>		<u>6.715</u>	<u>8.363</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>73.793</u>	<u>17.223</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>80.508</u>	<u>25.586</u>
<b>Aktiver</b>		<u>3.416.735</u>	<u>3.361.813</u>



**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		412.072	394.836
<b>Egenkapital</b>		<b>537.072</b>	<b>519.836</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.011.689	2.059.345
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.011.689</b>	<b>2.059.345</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	46.003	42.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		619.202	499.097
Skyldig selskabsskat		7.572	2.155
Anden gæld		195.197	238.980
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>867.974</b>	<b>782.632</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.879.663</b>	<b>2.841.977</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.416.735</b>	<b>3.361.813</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	394.836	519.836
Årets resultat	0	17.236	17.236
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>412.072</b>	<b>537.072</b>

## Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	52.218	46.243
Renteomkostninger i øvrigt	<u>75.268</u>	<u>82.225</u>
	<b><u>127.486</u></b>	<b><u>128.468</u></b>
	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	4.912	2.660
Ændring af udskudt skat	<u>2.054</u>	<u>(21.743)</u>
	<b><u>6.966</u></b>	<b><u>(19.083)</u></b>
		<b><u>Investe- rings- ejendomme kr.</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>3.486.227</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>3.486.227</u></b>
Dagsværdireguleringer primo		<u>(150.000)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b><u>(150.000)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>3.336.227</u></b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravene for selskabets ejendomme udgør 5,00% - 8,00% pr. 30.06.2017. Investeringsejendomme består af boligejendomme beliggende i Odense, Nyborg og Vissenbjerg. Ejendommene har et samlet areal på 384 m<sup>2</sup>. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Ved en ændring i afkastkrav med +/- 0,5% vil ejendommenes værdi udgøre 3.114 t.kr. henholdsvis 3.637 t.kr.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	46.003	42.400	2.011.689	1.688.398
	<b>46.003</b>	<b>42.400</b>	<b>2.011.689</b>	<b>1.688.398</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Troels Jensen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Pengeinstitutter har afgivet garanti på 316 t.kr. til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabets anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af gældsforpligtelser tilknyttet ejendomme er ændret. For 2016/17 indregnes og måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris. Tidligere var de indregnet og målt til dagsværdi. Effekten af praksisændringen påvirker resultatet, egenkapitalen og balance-summen med 8 t.kr. Herudover er selskabets årsregnskab aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens finansielle forpligtelser målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Ved opgørelsen af dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 5,75% - 8,00% afhængig af beliggenhed.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.