

C.Trolle Ejendomme ApS

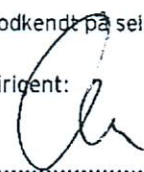
Bregnerødvej 126, 3460 Birkerød

CVR-nr. 30 08 66 35

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2018

Dirigent:


.....

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for C.Trolle Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 28. maj 2018
Direktion:



Carsten Trolle

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i C.Trolle Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C.Trolle Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. maj 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Bo Leinum
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne10087

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	C.Trolle Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Bregnerødvej 126, 3460 Birkerød
CVR-nr.	30 08 66 35
Stiftet	13. december 2006
Hjemstedskommune	Rudersdal
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Trolle
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at investere i fast ejendom, herunder at varetage ejendomsdrift samt udlejning af selskabets ejendom.

Selskaber beskæftiger ud over direktøren ikke nogen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2017 udgør 600.100 kr. mod 567.800 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et overskud på 193.298 kr. mod et underskud på 8.658 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 1.840.244 kr. Årets resultat er påvirket af tab på tilgodehavender vedrørende lejer på 115 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Huslejeindtægter	600.100	567.800
	Ejendomsomkostninger	-170.641	-197.649
	Andre driftsindtægter	7.000	27.250
	Eksterne omkostninger	-179.199	-12.866
	Bruttoresultat	257.260	384.535
	Finansielle indtægter	66.514	0
	Finansielle omkostninger	-61.272	-395.635
	Resultat før skat	262.502	-11.100
3	Skat af årets resultat	-69.204	2.442
	Årets resultat	193.298	-8.658
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	193.298	-8.658
		193.298	-8.658

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendom	5.350.000	5.350.000
		<u>5.350.000</u>	<u>5.350.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.350.000</u>	<u>5.350.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	100.740	153.940
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	26.129	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.442
	Andre tilgodehavender	0	31.572
	Periodeafgrænsningsposter	5.865	0
		<u>132.734</u>	<u>187.954</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>132.734</u>	<u>187.954</u>
	AKTIVER I ALT	<u>5.482.734</u>	<u>5.537.954</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	1.475.000	1.475.000
	Overført resultat	365.244	171.946
	Egenkapital i alt	<u>1.840.244</u>	<u>1.646.946</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.015.995	3.122.684
		<u>3.015.995</u>	<u>3.122.684</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	110.045	110.125
	Gæld til banker	281.536	90.864
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.409	51.413
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	373.813
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	69.204	0
	Deposita	103.500	129.500
	Anden gæld	58.801	12.609
		<u>626.495</u>	<u>768.324</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.642.490</u>	<u>3.891.008</u>
	PASSIVER I ALT	<u>5.482.734</u>	<u>5.537.954</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	1.475.000	180.604	1.655.604
Overført via resultatdisponering	0	-8.658	-8.658
Egenkapital 1. januar 2017	1.475.000	171.946	1.646.946
Overført via resultatdisponering	0	193.298	193.298
Egenkapital 31. december 2017	1.475.000	365.244	1.840.244

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.Trolle Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra regnskabsklasse C, dog således at resultatopgørelse er tilpasset selskabets væsentligste aktivitet, ejendomsinvestering og -drift.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes på grundlag af et markedsbaseret forrentningskrav og de forventede fremtidige ind- og udbetalinger.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af selskabets investeringsejendom, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommen.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter tab på debitorer, omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og den danske tilknyttede virksomhed er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af ejendommens værdi.

Regulering af investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

I henhold til anvendt regnskabspraksis måles investeringsejendommen til dagsværdi.

Ud fra en markedsbaseret afkastmodel med et afkastkrav på 8 % vil dagsværdien på investeringsejendommen andrage 5,6 mio. kr. og en ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. -330 t.kr. og ca. 374 t.kr.

kr.	2017	2016
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	69.204	-2.442
	<u>69.204</u>	<u>-2.442</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2017	5.600.000
Kostpris 31. december 2017	5.600.000
Opskrivninger 1. januar 2017	-250.000
Opskrivninger 31. december 2017	-250.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>5.350.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

5 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 1.475 anparter af hver nom. 1.000 kr. Ingen anparter er tildelt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo primo	1.475.000	1.475.000	1.475.000	1.475.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	1.350.000
	<u>1.475.000</u>	<u>1.475.000</u>	<u>1.475.000</u>	<u>1.475.000</u>	<u>1.475.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.798 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for bank, kredit- og realkreditinstitutter, 3.126 t.kr., er der givet pant, herunder ejerpantebreve på 650 t.kr., i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.350 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****8 Nærtstående parter****Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Trumf Malerfirma A/S	Birkerød