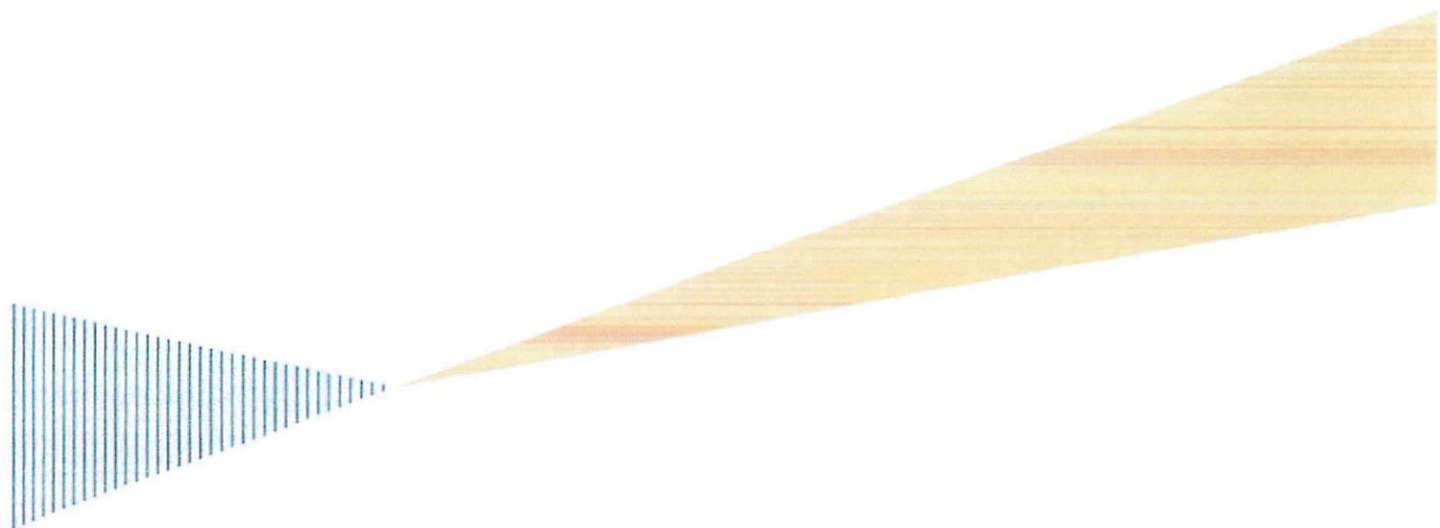


C.Trolle Ejendomme ApS

Bregnerødvej 126, 3460 Birkerød

CVR-nr. 30 08 66 35



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20. juni 2016

Som dirigent:

.....
Camilla Trolle



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Oplysninger om selskabet	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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for C.Trolle Ejendomme 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 20. juni 2016
Direktion:



Carsten Trolle

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i C.Trolle Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for C.Trolle Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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.

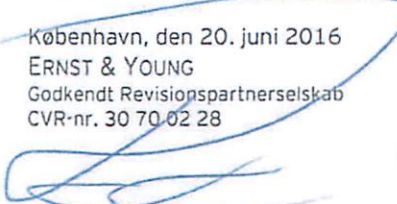
Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. juni 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Poul Erik Olsen
statsaut. revisor



Birgitte Nielsen
statsaut. revisor



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
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Huslejeindtægter	581.600	699.213
	Ejendomsomkostninger	-187.488	-53.328
	Andre driftsindtægter	3.250	0
	Eksterne omkostninger	-103.692	-109.149
	Bruttoresultat	293.670	536.736
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-750.000	0
	Resultat af primær drift	-456.330	536.736
	Finansielle indtægter	3	12
	Finansielle omkostninger	-136.129	-181.998
	Resultat før skat	-592.456	354.750
4	Skat af årets resultat	-37.000	-87.000
	Årets resultat	-629.456	267.750
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-629.456	267.750
		-629.456	267.750

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	5.350.000	6.100.000
		<u>5.350.000</u>	<u>6.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.350.000</u>	<u>6.100.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	72.740	192.403
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	166.424	210.424
	Andre tilgodehavender	20.115	0
	Periodeafgrænsningsposter	1.938	2.827
		<u>261.217</u>	<u>405.654</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>261.217</u>	<u>405.654</u>
	AKTIVER I ALT	<u>5.611.217</u>	<u>6.505.654</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	1.475.000	1.475.000
	Overført resultat	180.606	810.062
	Egenkapital i alt	<u>1.655.606</u>	<u>2.285.062</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.945.573	3.084.704
	Gæld til kreditinstitut	545.371	561.805
		<u>3.490.944</u>	<u>3.646.509</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	178.545	189.192
	Gæld til banker	94.998	98.174
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.623	18.072
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	37.000	87.000
	Deposita	129.500	106.500
	Anden gæld	10.001	75.145
		<u>464.667</u>	<u>574.083</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.955.611</u>	<u>4.220.592</u>
	PASSIVER I ALT	<u>5.611.217</u>	<u>6.505.654</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	1.475.000	542.312	2.017.312
Årets resultat	0	267.750	267.750
Egenkapital 1. januar 2015	1.475.000	810.062	2.285.062
Årets resultat	0	-629.456	-629.456
Egenkapital 31. december 2015	1.475.000	180.606	1.655.606

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, dog således at resultatopgørelse er tilpasset selskabets væsentligste aktivitet, ejendomsinvestering og -drift.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter tab på debitorer, omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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).

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommen.

Regulering af investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nettorealiseringsværdi, 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 acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdien.

2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Selskabet beskæftiger ud over direktøren ikke nogen ansatte.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

3 Usikkerhed om indregning og måling

I henhold til anvendt regnskabspraksis måles investeringsejendommen til dagsværdi.

Den senest offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør 5.350 t.kr. Ledelsen har i maj 2016 fået ejendommen vurderet af en potentiel lånegiver, der anslog, at den estimerede salgsværdi udgjorde ca. 5.350 t.kr.

Ud fra et markedsbaseret afkastmodel med et afkastkrav på 8 % vil dagsværdien på investeringsejendommen andrage 4,9 mio. kr. og en ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. -290 t.kr. og ca. 328 t.kr.

kr.	2015	2014
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	37.000	87.000
	<u>37.000</u>	<u>87.000</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015	5.600.000
Kostpris 31. december 2015	5.600.000
Værdireguleringer 1. januar 2015	500.000
Årets dagsværdiregulering	-250.000
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-500.000
Værdireguleringer 31. december 2015	-250.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>5.350.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 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.	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	1.475.000	1.475.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	1.350.000	0	0
	<u>1.475.000</u>	<u>1.475.000</u>	<u>1.475.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.895 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for bank, kredit- og realkreditinstitutter, 3.765 tkr., er der givet pant, herunder ejerpantebreve på 650 tkr., i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.350 tkr.

9 Nærtstående parter

C.Trolle Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

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

Navn	Bopæl/Hjemsted
Trumf Malerfirma A/S	Birkerød