

C.Trolle Ejendomme ApS

Bregnerødvej 126, 3460 Birkerød

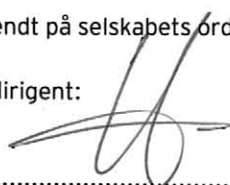
CVR-nr. 30 08 66 35



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 5. maj 2017

Som dirigent:



.....
Carsten Trolle

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for C.Trolle Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 5. maj 2017

Direktion:



Carsten Trolle

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i C.Trolle Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for C.Trolle Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

København, den 5. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Bo Leinum
statsaut. revisor



Birgitte Nielsen
statsaut. revisor

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
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

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 2016 udgør 567.800 kr. mod 581.600 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et underskud på 8.658 kr. mod 629.456 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 1.646.946 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.	2016	2015
	Huslejeindtægter	567.800	581.600
	Ejendomsomkostninger	-197.649	-187.488
	Andre driftsindtægter	27.250	3.250
	Eksterne omkostninger	-12.866	-103.692
	Bruttoresultat	384.535	293.670
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-750.000
	Resultat før finansielle poster	384.535	-456.330
	Finansielle indtægter	0	3
	Finansielle omkostninger	-395.635	-136.129
	Resultat før skat	-11.100	-592.456
3	Skat af årets resultat	2.442	-37.000
	Årets resultat	-8.658	-629.456
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-8.658	-629.456
		-8.658	-629.456

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	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	153.940	72.740
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	166.424
	Tilgodehavende selskabsskat	2.442	0
	Andre tilgodehavender	31.572	20.115
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.938
		<u>187.954</u>	<u>261.217</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>187.954</u>	<u>261.217</u>
	AKTIVER I ALT	<u>5.537.954</u>	<u>5.611.217</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	1.475.000	1.475.000
	Overført resultat	171.946	180.604
		<u>1.646.946</u>	<u>1.655.604</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.122.684	2.945.573
	Gæld til kreditinstitut	0	545.371
		<u>3.122.684</u>	<u>3.490.944</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	110.125	178.545
	Gæld til banker	90.864	94.998
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.413	14.625
	Gæld til tilknyttede virksomheder	373.813	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	37.000
	Deposita	129.500	129.500
	Anden gæld	12.609	10.001
		<u>768.324</u>	<u>464.669</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.891.008</u>	<u>3.955.613</u>
	PASSIVER I ALT	<u>5.537.954</u>	<u>5.611.217</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	1.475.000	810.060	2.285.060
Overført, jf. resultatdisponering	0	-629.456	-629.456
Egenkapital 1. januar 2016	1.475.000	180.604	1.655.604
Overført, jf. resultatdisponering	0	-8.658	-8.658
Egenkapital 31. december 2016	1.475.000	171.946	1.646.946

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.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

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 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 langfristede aktiver.

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 mv.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendommen 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 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 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

I henhold til anvendt regnskabspraksis måles investeringsejendommen til dagsværdi.

Den senest offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør 5.350 t.kr. Ledelsen har i april 2017 fået ejendommen vurderet af en potentiel lånegiver, der anslog, at den estimerede salgsværdi udgjorde ca. 5.000 t.kr.

Ud fra et 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.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-2.442	37.000
	<u>-2.442</u>	<u>37.000</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendom</u>
Kostpris 1. januar 2016	5.600.000
Kostpris 31. december 2016	5.600.000
Værdireguleringer 1. januar 2016	-250.000
Værdireguleringer 31. december 2016	-250.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>5.350.000</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Selskabskapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Saldo primo	1.475.000	1.475.000	1.475.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	1.350.000	0
	<u>1.475.000</u>	<u>1.475.000</u>	<u>1.475.000</u>	<u>1.475.000</u>	<u>125.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

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

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for bank, kredit- og realkreditinstitutter, 3.233 t.kr., er der givet pant, herunder ejerantebreve på 650 t.kr., i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.350 t.kr.

8 Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Navn	Bopæl/Hjemsted
Trumf Malerfirma A/S	Birkerød