

REVISIONSFIRMAET

GUTFELT®

Registrerede revisorer

Lennart Gutfelt
Lisa Kolbye
Susanne Fagerli-Nielsen
Gitte Vang

C. Trolle Ejendomme ApS

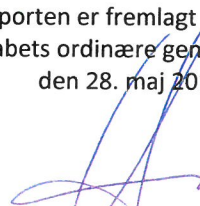
c/o Trumf Malerfirma A/S
Bregnerødvej 126
3460 Birkerød

CVR-nr. 30086635

Årsrapport for 2018

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. maj 2019



Carsten Trolle
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter.....	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 28. maj 2019

Direktion



Carsten Trolle
Direktør

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 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Kastrup, den 28. maj 2019

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

CVR-nr. 13254192



Lisa Kolbye

Registreret revisor

mne745

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	C. Trolle Ejendomme ApS c/o Trumf Malerfirma A/S Bregnerødvej 126 3460 Birkerød
CVR-nr.	30086635
Stiftelsesdato	13. december 2006
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Carsten Trolle, Direktør
Tilknyttede virksomheder	Trumf Malerfirma A/S
Revisor	Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup CVR-nr.: 13254192

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udøve virksomhed med handel og service, samt aktiviteter i tilknytning hertil, samt investere i fast ejendom.

Selskabet kan indtræde som aktionær, anpartshaver, kommanditist, andelshaver, komplementar i kommanditselskaber og lignende som selskabets direktion finder naturligt og nødvendigt for selskabets drift.

Selskabet kan placere sine midler i andre værdipapirer efter direktionens retningslinjer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 788.694, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 9.743.300, og en egenkapital på kr. 2.628.938.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for C. Trolle Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Skema

Virksomheden har valgt at anvende årsregnskabslovens skema 1, balance i kontoform og skema 3, resultatopgørelse i beretningsform - artsopdelt.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 13.500 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som for ventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		520.510	600.100
Andre driftsindtægter		0	7.000
Andre eksterne omkostninger		-127.636	-349.840
Bruttoresultat		392.874	257.260
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		979.733	0
Driftsresultat		1.372.607	257.260
Andre finansielle indtægter		0	66.514
Andre finansielle omkostninger		-135.579	-61.272
Resultat før skat		1.237.028	262.502
Skat af årets resultat	1	-448.334	-69.204
Årets resultat		788.694	193.298
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		788.694	193.298
Resultatdisponering		788.694	193.298

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	2, 3	9.624.397	5.350.000
Materielle anlægsaktiver		9.624.397	5.350.000
Anlægsaktiver		9.624.397	5.350.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		98.100	100.740
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	26.129
Andre tilgodehavender		20.803	5.865
Tilgodehavender		118.903	132.734
Omsætningsaktiver		118.903	132.734
Aktiver		9.743.300	5.482.734

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.475.000	1.475.000
Overført resultat		1.153.938	365.244
Egenkapital		2.628.938	1.840.244
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		391.541	0
Hensatte forpligtelser		391.541	0
Gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.906.875	3.015.995
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.906.875	3.015.995
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.106.191	391.581
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.395	3.409
Gæld til tilknyttede virksomheder		575.860	0
Anden gæld		73.500	231.505
Kortfristede gældsforpligtelser		3.815.946	626.495
Gældsforpligtelser		6.722.821	3.642.490
Passiver		9.743.300	5.482.734
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2018	2017
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	54.648	69.204
Reg. skat tidligere år	2.145	0
Udskudt skat	391.541	0
Skat af årets resultat	448.334	69.204
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	5.600.000	5.600.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.294.664	0
Kostpris ultimo	8.894.664	5.600.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	979.733	0
Af- og nedskrivninger ultimo	979.733	0
Dagsværdireguleringer primo	-250.000	-250.000
Dagsværdireguleringer ultimo	-250.000	-250.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.624.397	5.350.000

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme:

Bregnerødvej, Birkerød på 701 m²

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er historisk set 100 % udlejet, med undtagelse af naturlig tomgang i forbindelse med skift af lejer. Afkastkravet udgør ca 5% pr. 31. december 2018, på baggrund af en konkret vurdering.

Ejendommen er værdiansat til 9.597 kr./m².

Farumvej, Stenløse på 881 m².

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Da den er anskaffet 26/9-2018 og der ikke er foretaget forbedringer inden statusdagen, antages købsværdien dog for værende dagsværdi.

Ejendommen er værdiansat til 3.279 kr./m².

3. Grunde og bygninger

I henhold til anvendt regnskabspraksis måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Noter

2018

2017

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.906.875	109.120	2.472.204
	<u>2.906.875</u>	<u>109.120</u>	<u>2.472.204</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Trumf Malerfirma A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Der er ingen øvrige eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets gæld over for bank, kredit. og realkreditinstitut, t.kr 5.797, er der givet pant, herunder ejerpantebreve på t.kr. 1.650, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 9.624.

Der er ingen øvrige sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.