

Herluf Trolles Ejendomme ApS

Dronningens Tværgade 4A, 1302 København K
CVR-nr. 34 54 14 18

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.11.16

Henrik Blædel
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Herluf Trolles Ejendomme ApS
c/o MagniPartners ApS
Dronningens Tværgade 4A
1302 København K
Hjemsted: København K
CVR-nr.: 34 54 14 18

Direktion

Henrik Dons Blædel

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Herluf Trolles Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 29. november 2016

Direktionen

Henrik Dons Blædel

Til kapitalejeren i Herluf Trolles Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Herluf Trolles Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. 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 for 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 29. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsinvestering.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 332.342 mod DKK 5.447.499 for tiden 01.01.15 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -12.192.388.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har pr. 1. juli 2015 gennemført skattepligtig fusion med søsterselskabet Frederiksborg Byg ApS.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der truffet beslutning om fusion med søsterselskabet Frederiksborg Byg ApS,

	2015/16	01.01.15
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	2.809.986	167.148
1 Personaleomkostninger	-800.734	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-42.565	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-11.320
Resultat af primær drift	1.966.687	155.828
Andre finansielle indtægter	43.828	5.517.984
2 Andre finansielle omkostninger	-1.678.173	-226.677
Resultat før skat	332.342	5.447.135
Skat af årets resultat	0	364
Årets resultat	332.342	5.447.499
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	332.342	5.447.499
I alt	332.342	5.447.499

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	125.740.000	36.196.436
3	Materielle anlægsaktiver i alt	125.740.000	36.196.436
	Anlægsaktiver i alt	125.740.000	36.196.436
	Tilgodehavende selskabsskat	0	364
	Andre tilgodehavender	47.895	12.506
	Periodeafgrænsningsposter	93.607	136.850
	Tilgodehavender i alt	141.502	149.720
	Omsætningsaktiver i alt	141.502	149.720
	Aktiver i alt	125.881.502	36.346.156

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	4.000.000	4.000.000
	Overført resultat	-16.192.388	-75.469.129
4	Egenkapital i alt	-12.192.388	-71.469.129
	Ansvarlig lånekapital mv.	27.318.650	0
	Gæld til realkreditinstitutter	76.983.503	7.314.320
	Kreditinstitutter i øvrigt	28.697.000	28.697.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	227.219	70.797.476
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	133.226.372	106.808.796
	Gæld til kreditinstitutter	1.876.949	201.459
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	382.521	82.670
	Deposita	2.011.377	649.617
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	361.241	61.750
	Anden gæld	215.430	10.993
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.847.518	1.006.489
	Gældsforpligtelser i alt	138.073.890	107.815.285
	Passiver i alt	125.881.502	36.346.156

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har for regnskabsåret 2015/16 førtidsimplementeret følgende regler i årsregnskabsloven:

- Prioritetsgæld indregnes i år til amortiseret kostpris i stedet for dagsværdi, hvilket ikke har væsentlig betydning for årsrapporten.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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. Ved værdiansættelsen pr. 30. juni 2016 er anvendt kapitaliseringsfaktor på 4,5% - 7%.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

		01.01.15
2015/16		30.06.15
DKK		DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	797.896	0
Andre omkostninger til social sikring	2.838	0
<hr/>		
I alt	800.734	0
<hr/>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0
<hr/>		

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	10.005	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.668.168	226.677
<hr/>		
I alt	1.678.173	226.677
<hr/>		

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	86.549.952
Tilgang ved fusion og tilkøb af virksomhed	88.091.127
Tilgang i året	1.495.004
Kostpris pr. 30.06.16	176.136.083
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	-50.353.518
Dagsværdireguleringer i året	-42.565
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	-50.396.083
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	125.740.000

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	4.000.000	-80.916.628
Forslag til resultatdisponering	0	5.447.499
Saldo pr. 30.06.15	4.000.000	-75.469.129
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16</i>		
Saldo pr. 30.06.15	4.000.000	-75.469.129
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	0	58.944.399
Saldo pr. 01.07.15	4.000.000	-16.524.730
Forslag til resultatdisponering	0	332.342
Saldo pr. 30.06.16	4.000.000	-16.192.388

4. Egenkapital - fortsat -

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	4.000.000	1

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Ansvarlig lånekapital	0	0	27.318.650	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	72.028.940	76.983.503	7.314.320
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	28.697.000	28.697.000
Gæld til tilknyttede virksom- heder	0	0	227.219	70.797.476
I alt	0	72.028.940	133.226.372	106.808.796

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital forrentes med 3% p.a. og forfalder til fuld betaling den 30.06.2020.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 76.984 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 125.740.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der deponeret ejerpantebreve for i alt t.DKK 171.425.

Selskabet har stillet byggegaranti via kreditinstitut til sikkerhed for t.DKK 1.350. Garantien er transporteret til selskabets pengeinstitut.

Der er derudover deponeret pantebrev på t.DKK 140 til ejerforening.