

---

# *Troldhede Ejendomme ApS*

Borrisvej 27, 6900 Skjern

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 34 72 03 20

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/05 2017

Benno John Gosvig  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Troldhede Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Borris, den 20. februar 2017

## Direktion

Benno John Gosvig

Jens Bertel Hjortborg Jensen

## Bestyrelse

Benno John Gosvig

Jens Bertel Hjortborg Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Troldhede Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Troldhede Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 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 opstillingen 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.

Skjern, den 20. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jim Helbo Laursen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Troldhede Ejendomme ApS  
Borrisvej 27  
6900 Skjern

CVR-nr.: 34 72 03 20  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern Kommune

## Bestyrelse

Benno John Gosvig  
Jens Bertel Hjortborg Jensen

## Direktion

Benno John Gosvig  
Jens Bertel Hjortborg Jensen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 40  
6900 Skjern  
Telefon 96 80 10 00  
Telefax 96 80 10 01  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>91.529</b>	<b>140.780</b>	<b>42.139</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-62.679	-192.968	-37.109
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>28.850</b>	<b>-52.188</b>	<b>5.030</b>
Finansielle omkostninger		-32.855	-48.733	-33.309
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.005</b>	<b>-100.921</b>	<b>-28.279</b>
Skat af årets resultat	3	-11.638	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-15.643</b>	<b>-100.921</b>	<b>-28.279</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-15.643	-100.921	-28.279
		<b>-15.643</b>	<b>-100.921</b>	<b>-28.279</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		1.465.882	1.528.561	1.919.394
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.465.882</b>	<b>1.528.561</b>	<b>1.919.394</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.465.882</b>	<b>1.528.561</b>	<b>1.919.394</b>
Andre tilgodehavender		0	21.448	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>21.448</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>31.807</b>	<b>46.477</b>	<b>29.925</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>31.807</b>	<b>67.925</b>	<b>29.925</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.497.689</b>	<b>1.596.486</b>	<b>1.949.319</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		82.000	82.000	82.000
Overført resultat		-143.422	-127.779	-26.858
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-61.422</b>	<b>-45.779</b>	<b>55.142</b>
Gæld til realkreditinstitutter		523.895	601.582	834.641
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>523.895</b>	<b>601.582</b>	<b>834.641</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	77.686	76.927	105.122
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		923.368	948.156	925.736
Selskabsskat		11.638	0	0
Anden gæld		22.524	15.600	28.678
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.035.216</b>	<b>1.040.683</b>	<b>1.059.536</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.559.111</b>	<b>1.642.265</b>	<b>1.894.177</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.497.689</b>	<b>1.596.486</b>	<b>1.949.319</b>
Going concern	1			
Hovedaktivitet	2			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7			



# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets budgetter for de kommende år udviser et mindre overskud p.g.a. frasalg af tabsgivende ejendom i 2015.

Selskabet er fortsat afhængig af, at den nuværende finansiering opretholdes og eventuelt udvides, så der er likviditet til den løbende drift.

Selskabets ejere har tilkendegivet, at ville stille de nødvendige kreditter til rådighed, såfremt budgetterne overholdes.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at der er likviditet til at opretholde driften i selskabet i 2017.

Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i erhvervelse, renovering, udlejning og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## 3 Skat af årets resultat

	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Årets aktuelle skat	11.638	0	0
	<b>11.638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	1.622.410
Kostpris 31. december	1.622.410
Ned- og afskrivninger 1. januar	93.849
Årets afskrivninger	62.679
Ned- og afskrivninger 31. december	156.528
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.465.882</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	82.000	-127.779	-45.779
Årets resultat	0	-15.643	-15.643
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>82.000</b>	<b>-143.422</b>	<b>-61.422</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016	2015	2014
	DKK	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Efter 5 år	213.119	292.142	414.153
Mellem 1 og 5 år	310.776	309.440	420.488
Langfristet del	523.895	601.582	834.641
Inden for 1 år	77.686	76.927	105.122
	<b>601.581</b>	<b>678.509</b>	<b>939.763</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	789.992	822.653	1.184.395
---	---------	---------	-----------

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2016.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Trolldhede Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Ejendomme	25 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Noter, regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.