

---

# *Troldhede Ejendomme ApS*

Borrisvej 27, 6900 Skjern

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 34 72 03 20

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/05 2018

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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Borris, den 20. marts 2018

## 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 2017 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. marts 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jim Helbo Laursen  
statsautoriseret revisor  
mne24746

# 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	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>120.820</b>	<b>91.529</b>	<b>140.780</b>
Personaleomkostninger	3	0	0	0
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>120.820</b>	<b>91.529</b>	<b>140.780</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-62.679	-62.679	-192.968
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>58.141</b>	<b>28.850</b>	<b>-52.188</b>
Finansielle omkostninger		-30.377	-32.855	-48.733
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.764</b>	<b>-4.005</b>	<b>-100.921</b>
Skat af årets resultat	4	-19.976	-11.638	0
<b>Årets resultat</b>		<b>7.788</b>	<b>-15.643</b>	<b>-100.921</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		7.788	-15.643	-100.921
		<b>7.788</b>	<b>-15.643</b>	<b>-100.921</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		1.403.203	1.465.882	1.528.561
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.403.203</b>	<b>1.465.882</b>	<b>1.528.561</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.403.203</b>	<b>1.465.882</b>	<b>1.528.561</b>
Andre tilgodehavender		0	0	21.448
Periodeafgrænsningsposter		9.539	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.539</b>	<b>0</b>	<b>21.448</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>80.856</b>	<b>31.807</b>	<b>46.477</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>90.395</b>	<b>31.807</b>	<b>67.925</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.493.598</b>	<b>1.497.689</b>	<b>1.596.486</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		82.000	82.000	82.000
Overført resultat		-135.633	-143.422	-127.779
<b>Egenkapital</b>	6	<b>-53.633</b>	<b>-61.422</b>	<b>-45.779</b>
Gæld til realkreditinstitutter		445.704	523.895	601.582
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>445.704</b>	<b>523.895</b>	<b>601.582</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	78.189	77.686	76.927
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		944.262	923.368	948.156
Selskabsskat		19.976	11.638	0
Anden gæld		59.100	22.524	15.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.101.527</b>	<b>1.035.216</b>	<b>1.040.683</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.547.231</b>	<b>1.559.111</b>	<b>1.642.265</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.493.598</b>	<b>1.497.689</b>	<b>1.596.486</b>
Going concern	1			
Hovedaktivitet	2			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8			
Anvendt regnskabspraksis	9			



# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets budgetter for de kommende år udviser et mindre overskud.

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 2018.

Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## 3 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

## 4 Skat af årets resultat

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Årets aktuelle skat	19.976	11.638	0
	<u>19.976</u>	<u>11.638</u>	<u>0</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	1.622.410
Kostpris 31. december	<u>1.622.410</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	156.528
Årets afskrivninger	<u>62.679</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>219.207</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.403.203</u></b>

## 6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	82.000	-143.421	-61.421
Årets resultat	<u>0</u>	<u>7.788</u>	<u>7.788</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>82.000</u></b>	<b><u>-135.633</u></b>	<b><u>-53.633</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 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:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Efter 5 år	134.643	213.119	292.142
Mellem 1 og 5 år	311.061	310.776	309.440
Langfristet del	<u>445.704</u>	<u>523.895</u>	<u>601.582</u>
Inden for 1 år	<u>78.189</u>	<u>77.686</u>	<u>76.927</u>
	<b><u>523.893</u></b>	<b><u>601.581</u></b>	<b><u>678.509</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	757.331	789.992	822.653
---	---------	---------	---------

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Troldhede Ejendomme ApS for 2017 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

### 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.

### Bruttofortjeneste

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 13.200 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende el, vand og varme.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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