

Trylleby ApS
Store Strandstræde 20
1255 København K
CVR-nr. 36478268

**Årsrapport 01.10.2015 -
30.09.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.12.2016

Dirigent



Navn: Torben Røslér

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2015/16	6
Balance pr. 30.09.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trylleby ApS
Store Strandstræde 20
1255 København K

CVR-nr.: 36478268
Stiftet: 23.12.2014
Hjemsted: København K
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Torben Røslér

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Trylleby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.12.2016

Direktion

Torben Røslér

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Trylleby ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Trylleby ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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.


København, den 14.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Torben Skov
statsautoriseret revisor



Martin Bødker Ravn
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udvikle ejendomme med henblik på videresalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.339 t.kr., hvilket er som forventet. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 53.170 t.kr. og en negativ egenkapital på 1.541 t.kr.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag har ledelsen indhentet støtteerklæringer fra selskabets moderselskaber gældende frem til 31. december 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har inden regnskabsårets udløb indgået aftaler om salg og udlejning af 22 af selskabets 32 ejendomme. Ejendommene har i al væsentlighed været færdigmeldt inden regnskabsårets udløb, men grundet at ejendommene først er stillet til rådighed for beboerne i oktober og november 2016 har selskabet regnskabsteknisk ikke indtægtsført den tilhørende avance i regnskabsåret 2015/16. På baggrund heraf har selskabet efter regnskabsårets udløb indtægtsført en samlet avance og værdiregulering af selskabets ejendomme på +20 mio.kr.

Bortset fra ovenstående, er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(507.456)	(223.785)
Driftsresultat		(507.456)	(223.785)
Andre finansielle omkostninger	1	(1.209.222)	(105.757)
Resultat før skat		(1.716.678)	(329.542)
Skat af årets resultat	2	377.669	77.109
Årets resultat		(1.339.009)	(252.433)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.339.009)	(252.433)
		(1.339.009)	(252.433)

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Udskudt skat	4	377.669	0
Finansielle anlægsaktiver	3	377.669	0
Anlægsaktiver		377.669	0
Varer under fremstilling		50.988.887	9.886.521
Varebeholdninger		50.988.887	9.886.521
Andre tilgodehavender		697.910	2.467.391
Periodeafgrænsningsposter		0	938
Tilgodehavender		697.910	2.468.329
Likvide beholdninger		1.105.952	26.062
Omsætningsaktiver		52.792.749	12.380.912
Aktiver		53.170.418	12.380.912

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(1.590.942)	(251.933)
Egenkapital		(1.540.942)	(201.933)
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.948.470	12.425.154
Langfristede gældsforpligtelser		11.948.470	12.425.154
Bankgæld		38.459.957	480
Modtagne forudbetalinger fra kunder		153.942	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.125.991	28.625
Anden gæld		23.000	128.586
Kortfristede gældsforpligtelser		42.762.890	157.691
Gældsforpligtelser		54.711.360	12.582.845
Passiver		53.170.418	12.380.912
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2015/16

	Virksomhedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	50.000	(251.933)	(201.933)
Årets resultat	0	(1.339.009)	(1.339.009)
Egenkapital ultimo	50.000	(1.590.942)	(1.540.942)

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	576.408	54.175
Øvrige finansielle omkostninger	<u>632.814</u>	<u>51.582</u>
	<u>1.209.222</u>	<u>105.757</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>(377.669)</u>	<u>(77.109)</u>
	<u>(377.669)</u>	<u>(77.109)</u>
		Udskudt skat kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Tilgange		<u>377.669</u>
Kostpris ultimo		<u>377.669</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>377.669</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
4. Udskudt skat		
Gældsforpligtelser	25.300	0
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>352.369</u>	<u>0</u>
	<u>377.669</u>	<u>0</u>
5. Virksomhedskapital		
Selskabet er stiftet pr. 23.12.2014 med en virksomhedskapital på 50.000 kr. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen.		
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
6. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>466.730</u>	<u>0</u>
Eventualforpligtelser overfor tredjemand:	<u>466.730</u>	<u>0</u>

Noter

Sambeskatning

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CECN ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014/15 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 23. december 2014 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet blev stiftet d. 23. december 2014. Resultatopgørelsens tal for 2014/15 omhandler derfor kun perioden 23.12.2014 – 30.09.2015, og er derfor ikke fuldt sammenlignelige.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salgsfremmende omkostninger og administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssig underskud)

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Varebeholdninger

Varer under fremstilling omfatter ejendomme under opførsel med henblik på salg. Varebeholdninger måles til kostpris, eller nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.