Deloitte.



Trol13 ApS

Vestermarksvej 50
5260 Odense S
CVR-nr. 43105965

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.06.2025

Camilla Bill Mårtensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trol13 ApS
Vestermarksvej 50
5260 Odense S

CVR-nr.: 43105965
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Camilla Bill Mårtensen, direktør
Jens Holbech Mårtensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Trol13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23.06.2025

Direktion

Camilla Bill Mårtensen
direktør

Jens Holbech Mårtensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Trol13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Trol13 ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Odense, den 23.06.2025

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Emil Damgaard Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne48481

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og udlejning heraf samt andet dermed beslægtet virksomhed.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**174.604**	**174.047**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		233.874	79.171
Driftsresultat		**408.478**	**253.218**
Andre finansielle indtægter		0	19
Andre finansielle omkostninger		(200.273)	(188.026)
Resultat før skat		**208.205**	**65.211**
Skat af årets resultat		(87.001)	(14.346)
Årets resultat		**121.204**	**50.865**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		121.204	50.865
Resultatdisponering		**121.204**	**50.865**

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		4.135.840	3.836.358
Materielle aktiver	1	**4.135.840**	**3.836.358**
Anlægsaktiver		**4.135.840**	**3.836.358**
Tilgodehavende skat		6.000	0
Periodeafgrænsningsposter		1.663	1.409
Tilgodehavender		**7.663**	**1.409**
Omsætningsaktiver		**7.663**	**1.409**
Aktiver		**4.143.503**	**3.837.767**

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		192.899	71.695
Egenkapital		**232.899**	**111.695**
Udskudt skat		96.753	9.752
Hensatte forpligtelser		**96.753**	**9.752**
Gæld til realkreditinstitutter		2.700.971	2.702.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	**2.700.971**	**2.702.000**
Bankgæld		923.119	868.671
Deposita		89.063	87.177
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		82.924	40.020
Anden gæld		274	952
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.112.880**	**1.014.320**
Gældsforpligtelser		**3.813.851**	**3.716.320**
Passiver		**4.143.503**	**3.837.767**
Personaleforhold	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	71.695	111.695
Årets resultat	0	121.204	121.204
Egenkapital ultimo	**40.000**	**192.899**	**232.899**

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	3.780.125
Tilgange	65.608
Kostpris ultimo	**3.845.733**
Dagsværdireguleringer primo	56.233
Årets dagsværdireguleringer	233.874
Dagsværdireguleringer ultimo	**290.107**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**4.135.840**

Selskabets investeringsejendom består af en blandet bolig- og erhvervsejendom. Ejendommens samlede boligareal udgør 180 m2 og ejendommens samlede erhvervsareal udgør 128m2.

Ejendommen er beliggende i Odense C. Investeringsejendommen er jævnfør beskrivelse i anvendt regnskabpraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er anvendt et afkastkrav på 4,5% ved beregning af dagsværdi af investeringsejendommen.

Følsomhedsanalyse:
En ændring i afkastsats har væsentlig betydning for måling af investeringsejendommen. I tabellen nedenfor er henholdsvis vist effekten af en stigning i afkastsats på 0,5% og effekten af et fald i afkastsats på 0,5%

Afkastsats	Værdi af ejendom	Regnskabsmæssig værdi	Regulering før skat
4%	4.652.822	4.135.840	516.982
4,5%	4.135.840	4.135.840	0
5%	3.722.257	4.135.840	(413.583)

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.700.971	2.700.971
	2.700.971	**2.700.971**

3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 3.767 t.kr. pr. 31.12.2024

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår selskabets tidligere grunde og bygninger til investeringsejendomme med indregning til dagsværdi efter den afkastbaserede metode.

Praksisændringen medfører i 2024 en forøgelse af resultatopgørelsen og balancen med henholdsvis 182.422 kr. og 313.046 kr. Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 313.046 kr. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 68.870 kr. Balancesummen forøges med 313.046 kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2024 forøges med 244.176 kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med retten til huslejen opnåes. Huslejeindtægterne indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renter fra bankenindstående.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavende og skyldig skat
Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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

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.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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