

C. Trolle Ejendomme ApS

Farum Hovedgade 55

3520 Farum

CVR-nr. 30086635

Årsrapport 2024

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. maj 2025

Carsten Trolle
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter.....	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for C. Trolle Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 25. april 2025

Direktion

Carsten Trolle
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i C. Trolle Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C. Trolle Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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 opstilling 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.

Kastrup, den 25. april 2025

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

CVR-nr. 13254192

Lisa Kolbye
Registreret revisor
mne745

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	C. Trolle Ejendomme ApS Farum Hovedgade 55 3520 Farum
CVR-nr.	30086635
Stiftelsesdato	13. december 2006
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	Carsten Trolle
Tilknyttede virksomheder	C. Trolle Holding ApS Trumf Malerfirma A/S
Revisor	Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup
CVR-nr.	13254192

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udøve virksomhed med handel og service, samt aktiviteter i tilknytning hertil, samt investere i fast ejendom.

Selskabet kan indtræde som aktionær, anpartshaver, kommanditist, andelshaver, komplementar i kommanditselskaber og lignende som selskabets direktion finder naturligt og nødvendigt for selskabets drift.

Selskabet kan placere sine midler i andre værdipapirer efter direktionens retningslinjer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 1.648.719, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 26.115.239, og en egenkapital på kr. 9.501.204.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for C. Trolle Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, eller faktiske mælger vurderinger.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder er opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		757.474	817.589
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.880	-21.690
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.837.266	-286.568
Driftsresultat		2.560.860	509.331
Andre finansielle indtægter	5	5	1.636
Andre finansielle omkostninger		-440.613	-429.999
Resultat før skat		2.120.252	80.968
Skat af årets resultat		-471.533	-24.039
Årets resultat		1.648.719	56.929
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.648.719	56.929
Resultatdisponering		1.648.719	56.929

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	1	25.838.060	23.853.309
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		94.163	78.043
Materielle anlægsaktiver		25.932.223	23.931.352
Anlægsaktiver		25.932.223	23.931.352
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.000
Andre tilgodehavender		23.313	0
Periodeafgrænsningsposter		36.176	23.123
Tilgodehavender		59.489	26.123
Likvide beholdninger		123.527	187.284
Omsætningsaktiver		183.016	213.407
Aktiver		26.115.239	24.144.759

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.475.000	1.475.000
Overført resultat		8.026.204	6.377.485
Egenkapital		9.501.204	7.852.485
Hensættelser til udskudt skat		1.770.656	1.367.569
Hensatte forpligtelser		1.770.656	1.367.569
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		5.916.230	6.153.931
Langfristede gældsforpligtelser	2	5.916.230	6.153.931
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		232.521	199.521
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.031	126.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.318.528	8.157.752
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		335.069	287.500
Kortfristede gældsforpligtelser		8.927.149	8.770.774
Gældsforpligtelser		14.843.379	14.924.705
Passiver		26.115.239	24.144.759
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

	2024	2023
1. Aktiver der måles til dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	17.649.837	15.082.519
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	147.485	2.567.318
Kostpris ultimo	17.797.322	17.649.837
Dagsværdireguleringer primo	6.203.472	6.490.040
Årets reguleringer	1.837.266	-286.568
Dagsværdireguleringer ultimo	8.040.738	6.203.472
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.838.060	23.853.309

Oplysninger om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser:
 Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model eller faktiske mægler vurderinger. Ejendommene er historisk 100% udlejet med undtagelse af naturlig tomgang i forbindelse med skrift af lejer. Der forventes normal inflation og alm. løbende vedligeholdelse.

Selskabets investeringsejendomme består af 5 ejendomme:

Bregnerødvej, Birkerød på 701 m2, areal 2284 m2.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en vurdering fra mægler.

Ejendommen er værdiansat til 11.680 kr./m2.

Farumvej, Stenløse på 881 m2, areal 2262 m2.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en vurdering fra mægler.

Ejendommen er værdiansat til 9.535 kr./m2.

Bregner Bygade på 80 m2, areal 809 m2.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en vurdering fra mægler.

Ejendommen er værdiansat til 3.125 kr./m2.

Farum Hovedgade på 161 m2, areal 640 m2.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt ved anvendelse af den afkastbaserede model eller en konkret salgsvurdering.

Ejendommen er værdiansat til 37.267 kr./m2.

Uggeløse Bygade 142 på 136 m2, areal 897 m2.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt ved anvendelse af den afkastbaserede model eller en konkret salgsvurdering.

Ejendommen er værdiansat til 21.127 kr./m2.

Noter**2024****2023****2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	5.916.230	232.521	4.660.850
	5.916.230	232.521	4.660.850

3. Eventualforpligtelser

Sambeskatningsforpligtelser:

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for C. Trolle Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Der er ingen øvrige eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets gæld over for bank, kredit. og realkreditinstitut er der givet pant på t.kr 7.359, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 25.838.

Der er ingen øvrige sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

5. Andre oplysninger

Selskabets omsætningsaktiver udgør kr. 183.016, mens de kortfristede gældsforpligtelser udgør kr. 8.927.149 dette kan medføre at selskabet får likvideudfordringer i det kommende regnskabsår, hvilket dog ikke forventes, da selskabets moderselskab og søsterselskab har afgivet tilbagetrædelseserklæring på deres samlede tilgodehavende på kr. 8.318.528, samt at der forventes et overskud for 2025.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Trolle

Direktør

Serienummer: 9e5773db-c94e-4b8e-ac5b-b96b22ef3a04

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-05-02 20:31:49 UTC



Carsten Trolle

Dirigent

Serienummer: 9e5773db-c94e-4b8e-ac5b-b96b22ef3a04

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-05-02 20:31:49 UTC



Lisa Charlotte Bébe Kolbye

REVISIONSFIRMAET GUTFELT A/S CVR: 13254192

Registreret revisor

Serienummer: ef6f374f-c992-4ee7-b909-13062ad89ab1

IP: 193.200.xxx.xxx

2025-05-05 06:56:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.