

C. Trolle Ejendomme ApS

c/o Trumf Malerfirma A/S
Bregnerødvej 126
3460 Birkerød

CVR-nr. 30086635

Årsrapport 2021

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. maj 2022

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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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.

Birkerød, den 10. maj 2022

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 2021 - 31. december 2021 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 10. maj 2022

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

CVR-nr. 13254192

Lisa Kolbye
Registreret revisor
mne745

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	C. Trolle Ejendomme ApS c/o Trumf Malerfirma A/S Bregnerødvej 126 3460 Birkerød
CVR-nr.	30086635
Stiftelsesdato	13. december 2006
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Carsten Trolle, Direktør
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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 593.412, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 15.436.385, og en egenkapital på kr. 2.816.091.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for C. Trolle Ejendomme ApS for 2021 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.

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.

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 acontoskatter.

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	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.309.564	358.533
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.000	-8.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-255.000	1.723.010
Driftsresultat		1.046.564	2.073.543
Finansielle omkostninger		-273.293	-279.979
Resultat før skat		773.271	1.793.564
Skat af årets resultat		-179.859	-395.259
Årets resultat		593.412	1.398.305
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.398.305
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		2.100.000	0
Overført resultat		-1.506.588	0
Resultatdisponering		593.412	1.398.305

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	1, 2	15.063.825	15.318.826
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.333	31.333
Materielle anlægsaktiver		15.087.158	15.350.159
Anlægsaktiver		15.087.158	15.350.159
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	7.400
Andre tilgodehavender		8.253	177.511
Periodeafgrænsningsposter		32.210	14.701
Tilgodehavender		40.463	199.612
Likvide beholdninger		308.764	11.330
Omsætningsaktiver		349.227	210.942
Aktiver		15.436.385	15.561.101

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.475.000	1.475.000
Overført resultat		1.341.091	2.847.679
Udbytte for regnskabsåret		0	1.398.305
Egenkapital		2.816.091	5.720.984
Hensættelser til udskudt skat		669.960	726.582
Hensatte forpligtelser		669.960	726.582
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.342.217	6.618.824
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.342.217	7.618.824
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		280.855	278.591
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.600	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.975	29.553
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.992.511	1.138.039
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		235.176	48.528
Kortfristede gældsforpligtelser		5.608.117	1.494.711
Gældsforpligtelser		11.950.334	9.113.535
Passiver		15.436.385	15.561.101
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2021	2020
1. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	11.877.359	11.707.711
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	147.650	317.299
Kostpris ultimo	12.025.009	12.025.010
Dagsværdireguleringer primo	3.293.816	1.570.806
Årets reguleringer	-255.000	1.723.010
Dagsværdireguleringer ultimo	3.038.816	3.293.816
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.063.825	15.318.826

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme:

Bregnerødvej, Birkerød på 701 m2, areal 2284 m2.

Investerinsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er historisk set 100 % udlejet, med undtagelse af naturlig tomgang i forbindelse med skift af lejer. Afkastkravet udgør ca. 7 % pr. 31. december 2021, på baggrund af en konkret vurdering.

Ejendommen er værdiansat til 11.680 kr./m2.

Farumvej, Stenløse på 881 m2, areal 2262 m2.

Investerinsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Da den er anskaffet 26/9-2018, og der er foretaget forbedringer i 2019 og 2020, antages købsværdien tillagt forbedringerne, dog for værende dagsværdi.

Ejendommen er værdiansat til 3.818 kr./m2.

Vassingerødvej, Lyngby på 124 m2, areal 2622 m2.

Investerinsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi på baggrund af en konkret salgsvurdering.

Ejendommen er værdiansat til 25.766 kr./m2.

Bregner Bygade på 80 m2, areal 809 m2.

Investerinsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Da den er anskaffet den. 4. juli 2020, antages købsværdien dog for at værende dagsværdi.

2. Grunde og bygninger

I henhold til anvendt regnskabspraksis måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Noter

2021

2020

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6.342.217	280.855	5.212.830
	6.342.217	280.855	5.212.830

4. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en leasingaftale med Spar Nord Leasing på 1 stk. Weidemnn 1250 minilæsser. Leasingaftalen til kr. 2.690 pr. måned. Den løber til 30. september 2023. Ved aftalens udløb er selskabet forpligtet til afhænde objektet til tredjemand til en pris af kr. 16.500 excl. moms. Såfremt salget indbringer mindre end denne pris, er selskabet forpligtet til at betale differencen.

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.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets gæld over for bank, kredit. og realkreditinstitut er der givet pant på t.kr 7.345, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 15.064.

Der er ingen øvrige sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

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: 212.237.xxx.xxx

2022-06-01 05:50:20 UTC



Carsten Trolle

Dirigent

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

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-06-01 05:50:20 UTC



Lisa Kolbye

Registreret revisor

Serienummer: CVR:13254192-RID:1277796389788

IP: 193.200.xxx.xxx

2022-06-03 10:53:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: CS75N-Z0E6O-ANMPE-T5BGH-OELDG-UINQ1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>