

**Troldhus ApS**

Solbakken 5  
6000 Kolding

**Årsrapport for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023**

25. regnskabsår

CVR. nr. 21 49 72 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 20. juni 2024

---

Hans Peder Jensen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5

### **Årsregnskabet**

Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse 01.01.2023 - 31.12.2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023	11
Noter til årsregnskabet	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Troldhus ApS Solbakken 5 6000 Kolding
	CVR-nr.: 21 49 72 90 Stiftet: 8. februar 1999 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 01.01 - 31.12
<b>Direktion</b>	Hans Peder Jensen
<b>Revisor</b>	Sønderup & Partnere A/S Registrerede revisorer FSR Sydbanegade 2B - 1 6000 Kolding  <i>Kontakt@RevisorKolding.dk</i> <i>www.RevisorKolding.dk</i>
<b>Pengeinstitut</b>	Sydjysk Sparekasse Vejlevej 135 6000 Kolding

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for selskabet Troldhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 6. juni 2024

**I direktionen**

---

Hans Peder Jensen

966/1/KR/MML

# **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

## **Til kapitalejerne i Trolldhus ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Trolldhus ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrigt etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

### ***Udtalelse om ledelsesberetningen***

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 6. juni 2024

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

*CVR-NR. 27905072*

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

*mne18078*

## **LEDELSEBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabet formål er at investere i fast ejendom, værdipapirer og dermed efter ledelsens skøn belægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 1.184.336, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 36.943.217 og en egenkapital på kr. 20.272.905.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024**

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

## RESULTATOPGØRELSE

01.01.2023 - 31.12.2023

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.127.469</b>	<b>542.742</b>
1 Personaleomkostninger	-132.000	-190.000
2 Afskrivninger	-183.977	-183.977
<b>Driftsresultat</b>	<b>811.492</b>	<b>168.765</b>
5 Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	721.810	680.816
Finansielle indtægter	369.371	253.510
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-284.667	-106.710
Finansielle omkostninger	-113.604	-357.526
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>1.504.402</b>	<b>638.855</b>
3 Skat af årets resultat	-320.066	-109.261
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.184.336</b>	<b>529.594</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	780.550	753.793
Reserve for nettoopskr. indre værdis metode	-96.245	680.817
Overført resultat	500.031	-905.016
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.184.336</b>	<b>529.594</b>



## BALANCE PR. 31.12.2023

### AKTIVER

<u>NOTE</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
4	Grunde og bygninger	16.880.126	17.064.103
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.880.126</b>	<b>17.064.103</b>
5	Kapitalinteresser	12.741.495	12.817.865
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.741.495</b>	<b>12.817.865</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>29.621.621</b>	<b>29.881.968</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	67.570	22.300
	Andre tilgodehavender	2.372.351	411.133
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.439.921</b>	<b>433.433</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.550.585	3.480.977
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>3.550.585</b>	<b>3.480.977</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.331.090</b>	<b>2.181.423</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>7.321.596</b>	<b>6.095.833</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>36.943.217</b>	<b>35.977.801</b>

## BALANCE PR. 31.12.2023

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Selskabskapital	1.279.785	1.279.785
Reserve for nettoopskr. indre værdis metode	6.742.386	6.838.631
Overført resultat	11.470.184	10.970.152
Afsat udbytte for regnskabsåret	780.550	753.793
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>20.272.905</b>	<b>19.842.361</b>
Hensættelser til udskudt skat	95.880	129.660
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>95.880</b>	<b>129.660</b>
Prioritetsgæld	6.475.317	7.282.588
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.475.317</b>	<b>7.282.588</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	810.263	807.647
Kreditinstitutter	119	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.721.279	6.712.563
Selskabsskat	325.592	88.057
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	627.069	460.004
Anden gæld	614.793	654.921
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.099.115</b>	<b>8.723.192</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>16.574.432</b>	<b>16.005.780</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>36.943.217</b>	<b>35.977.801</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2023

	<u>Indevær- ende år</u>
<b>Egenkapital</b>	
<b>Selskabskapital</b>	
Saldo primo	1.279.785
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.279.785</b>
<b>Reserve for nettoopskr. efter indre værdis metode</b>	
Saldo primo	6.838.631
Årets resultat	-96.245
<b>Saldo ultimo</b>	<b>6.742.386</b>
<b>Foreslået udbytte</b>	
Saldo primo	753.793
Betalt udbytte	-753.793
Udbytte	780.550
<b>Saldo ultimo</b>	<b>780.550</b>
<b>Overført resultat</b>	
Saldo primo	10.970.152
Årets resultat	500.032
<b>Saldo ultimo</b>	<b>11.470.184</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>20.272.905</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	132.000	190.000
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>132.000</b>	<b>190.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger	183.977	183.977
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>183.977</b>	<b>183.977</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	353.846	141.139
Årets ændring i udskudt skat	-33.780	-31.878
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>320.066</b>	<b>109.261</b>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.01.2023	19.705.586	19.705.586
<b>Kostpris pr. 31.12.2023</b>	<b>19.705.586</b>	<b>19.705.586</b>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2023	2.641.483	2.457.506
Afskrivninger i 2023	183.977	183.977
<b>Samlede afskrivninger pr. 31.12.2023</b>	<b>2.825.460</b>	<b>2.641.483</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023</b>	<b>16.880.126</b>	<b>17.064.103</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>5 Kapitalinteresser</b>		
Kostpris pr. 01.01.2023	6.797.289	6.797.289
Afgang 2023	-798.180	-818.055
<b>Kostpris pr. 31.12.2023</b>	<b>5.999.109</b>	<b>5.979.234</b>
Værdireguleringer pr. 01.01.2023	6.020.576	6.157.815
Årets resultatandele efter skat	721.810	680.816
<b>Værdireguleringer pr. 31.12.2023</b>	<b>6.742.386</b>	<b>6.838.631</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023</b>	<b>12.741.495</b>	<b>12.817.865</b>

		<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Ejerandel</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser specificeres således:			
Blåtrold I/S, Kolding		9.745.595	50%
<i>Resultat og egenkapital iflg. sidste regnskab</i>	<i>804.004</i>	<i>9.745.595</i>	
JBR-Huse ApS, Kolding		600.000	50%
<i>Resultat og egenkapital iflg. sidste regnskab</i>	<i>302.091</i>	<i>7.467.555</i>	

### **6 Langfristede gældsforpligtelser**

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år	4.754.966	3.903.672
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	2.530.614	4.186.563
Heraf kortfristet del	-810.263	-807.647
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.475.317</b>	<b>7.282.588</b>

### **7 Sikkerheder og pantsætninger**

Til sikkerhed for kreditforeningsgæld på tkr. 7.286 er der taget pant i ejendomme. Ejendommenes bogførte værdi er tkr. 16.880.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>8 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ingen		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

### **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre driftsudgifter**

Andre eksterne omkostninger indeholder produktionsomkostninger, administrations-omkostninger m.v.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatop-gørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivnings-principper og satser:

Bygninger: 1%, scrapværdi 0%.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 32.000 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes til andelen i de respektive virksomheders regnskabsmæssig indre værdi på balancedagen efter den indre værdi metode.

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders resultat. Ændringer i de tilknyttede virksomheders egenkapital reguleres årligt og indregnes som "Nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Øvrige værdipapirer og andre kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Likvider**

Likvider omfatter kontantbeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### **Gæld til realkreditinstitut**

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til nominel restgæld.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.