

REVISIONSFIRMAET

GUTFELT®

Statsautoriseret revisor

Salina Sørensen

Registrerede revisorer

Lennart Gutfelt

Lisa Kolbye

C. Trolle Ejendomme ApS

Farum Hovedgade 55

3520 Farum

CVR-nr. 30086635

Årsrapport 2023

17. regnskabsår

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

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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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. juni 2024

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 2023 - 31. december 2023 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. juni 2024

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 2023 - 31. december 2023
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 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 56.929, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 24.144.759, og en egenkapital på kr. 7.852.485.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for C. Trolle Ejendomme ApS for 2023 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 finansiel 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 aktiverens 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 finansiel 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

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

Investeringsejendomme 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 3,5 og 8 %, 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 nominal værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		817.589	1.382.260
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-21.690	-10.500
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-286.568	4.919.234
Driftsresultat		509.331	6.290.994
Andre finansielle indtægter		1.636	414.284
Finansielle omkostninger		-429.999	-293.519
Resultat før skat		80.968	6.411.759
Skat af årets resultat		-24.039	-1.432.294
Årets resultat		56.929	4.979.465
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		56.929	4.979.465
Resultatdisponering		56.929	4.979.465

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	23.853.309	21.572.559
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		78.043	62.833
Materielle anlægsaktiver		23.931.352	21.635.392
Anlægsaktiver		23.931.352	21.635.392
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.000	0
Andre tilgodehavender		0	8.253
Periodeafgrænsningsposter		23.123	22.187
Tilgodehavender		26.123	30.440
Likvide beholdninger		187.284	1.204.555
Omsætningsaktiver		213.407	1.234.995
Aktiver		24.144.759	22.870.387

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.475.000	1.475.000
Overført resultat		6.377.485	6.320.556
Egenkapital		7.852.485	7.795.556
Hensættelser til udskudt skat		1.367.569	1.430.597
Hensatte forpligtelser		1.367.569	1.430.597
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.153.931	6.332.618
Langfristede gældsforpligtelser	2	6.153.931	6.332.618
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		199.521	227.617
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	6.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126.001	305.515
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.157.752	6.601.070
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		287.500	171.014
Kortfristede gældsforpligtelser		8.770.774	7.311.616
Gældsforpligtelser		14.924.705	13.644.234
Passiver		24.144.759	22.870.387
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

	2023	2022
1. Aktiver der måles til dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	15.082.519	12.025.009
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.567.318	4.784.500
Afgang i årets løb	0	-1.726.990
Kostpris ultimo	17.649.837	15.082.519
Dagsværdireguleringer primo	6.490.040	3.038.816
Årets reguleringer	-286.568	3.451.224
Dagsværdireguleringer ultimo	6.203.472	6.490.040
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.853.309	21.572.559

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.

Bregnerør 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 3.750 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.

Da ejendommen er anskaffet i 2022, antages købsværdien dog for at være dagsværdien.

Ejendommen er værdiansat til 30.129 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.

Da ejendommen er anskaffet i 2023, antages købsværdien dog for at være dagsværdien.

Ejendommen er værdiansat til 15.547 kr./m².

Noter

	2023	2022	
2. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6.153.931	199.521	5.291.160
	6.153.931	199.521	5.291.160

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 administrationselskab 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 2023 udgør t.kr. 23.853.

Der er ingen øvrige sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

5. Andre oplysninger

Selskabets omsætningsaktiver udgør kr. 213.407, mens de kortfristede gældsforpligtelser udgør kr. 8.770.774, 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. 8.157.752, samt at der forventes et overskud for 2024.

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: 104.28.xxx.xxx

2024-06-21 10:46:16 UTC



Carsten Trolle

Dirigent

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-21 10:46:16 UTC



Lisa Charlotte Bébe Kolbye

REVISIONSFIRMAET GUTFELT A/S CVR: 13254192

Registreret revisor

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

IP: 193.200.xxx.xxx

2024-06-21 10:49:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: JIU11-OS38J-VQJBW-HJZWW-W6BEP-I1NZE

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/validator**