

REVISIONSFIRMAET

**GUTFELT**®

**Statsautoriseret revisor**

Salina Sørensen

**Registrerede revisorer**

Lennart Gutfelt

Lisa Kolbye

Gitte Vang

## C. Trolle Ejendomme ApS

c/o Trumf Malerfirma A/S

Bregnerødvej 126

3460 Birkerød

CVR-nr. 30086635

## Årsrapport 2020

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-06-2021



Carsten Trolle  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	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 01-01-2020 - 31-12-2020 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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 28-06-2021

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 01-01-2020 - 31-12-2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 28-06-2021

**Revisionsfirmaet Gutfelt A/S**

CVR-nr. 13254192



Lisa Kolbye

Registreret revisor

mne745

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	C. Trolle Ejendomme ApS c/o Trumf Malerfirma A/S Bregnerødvej 126 3460 Birkerød
CVR-nr.	30086635
Stiftelsesdato	13-12-2006
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
<b>Direktion</b>	Carsten Trolle, Direktør
<b>Revisor</b>	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 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. 1.398.305, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 15.561.101, og en egenkapital på kr. 5.720.984.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for C. Trolle Ejendomme ApS for 2020 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.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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 produktion, 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 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.

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 investeringsejendommens 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 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.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>358.533</b>	<b>494.308</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.000	-667
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.723.010	1.460.742
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.073.543</b>	<b>1.954.383</b>
Andre finansielle indtægter		0	1.550
Finansielle omkostninger		-279.979	-252.237
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.793.564</b>	<b>1.703.696</b>
Skat af årets resultat		-395.259	-9.953
<b>Årets resultat</b>		<b>1.398.305</b>	<b>1.693.743</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.398.305	0
Overført resultat		0	1.693.743
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.398.305</b>	<b>1.693.743</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1, 2	15.318.826	13.278.517
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		31.333	39.333
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.350.159</b>	<b>13.317.850</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.350.159</b>	<b>13.317.850</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.400	36.900
Andre tilgodehavender		177.511	4.884
Periodeafgrænsningsposter		14.701	9.328
<b>Tilgodehavender</b>		<b>199.612</b>	<b>51.112</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>11.330</b>	<b>191.823</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>210.942</b>	<b>242.935</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.561.101</b>	<b>13.560.785</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.475.000	1.475.000
Overført resultat		2.847.679	2.847.681
Udbytte for regnskabsåret		1.398.305	0
<b>Egenkapital</b>		<b>5.720.984</b>	<b>4.322.681</b>
Hensættelser til udskudt skat		726.582	347.630
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>726.582</b>	<b>347.630</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.618.824	6.893.350
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.000.000	843.450
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>7.618.824</b>	<b>7.736.800</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		278.591	275.956
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.553	44.313
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.138.039	780.562
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		48.528	52.843
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.494.711</b>	<b>1.153.674</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.113.535</b>	<b>8.890.474</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.561.101</b>	<b>13.560.785</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2020	2019
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	11.707.711	9.514.333
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	317.299	2.193.378
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.025.010</b>	<b>11.707.711</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.570.806	110.064
Årets reguleringer	1.723.010	1.460.742
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.293.816</b>	<b>1.570.806</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.318.826</b>	<b>13.278.517</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme:

Bregnerødvej, Birkerød på 701 m<sup>2</sup>, areal 2284 m<sup>2</sup>.

Investeringsejendomme 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 2020, på baggrund af en konkret vurdering.

Ejendommen er værdiansat til 11.680 kr./m<sup>2</sup>.

Farumvej, Stenløse på 881 m<sup>2</sup>, areal 2262 m<sup>2</sup>.

Investeringsejendomme 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./m<sup>2</sup>.

Vassingerødvej, Lyngby på 124 m<sup>2</sup>, areal 2622 m<sup>2</sup>.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør ca. 1% pr. 31. december 2020 på baggrund af en konkret vurdering.

Ejendommen er værdiansat til 27.822 kr./m<sup>2</sup>.

Bregnør Bygade på 80 m<sup>2</sup>, areal 809 m<sup>2</sup>.

Investeringsejendomme 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

2020

2019

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6.618.824	278.591	5.212.830
Anden gæld	1.000.000	0	0
	<b>7.618.824</b>	<b>278.591</b>	<b>5.212.830</b>

**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, 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, t.kr 7.345, er der givet pant, herunder ejerpantebreve på t.kr. 1.715, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 15.319.

Der er ingen øvrige sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.