

**Trøjborgvej 40 ApS**  
Hvidtvedgårdsvej 2, Rostved, 8410 Rønde

CVR-nr. 31 58 04 04

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2019.

---

Henning Carlsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Trøjborgvej 40 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønde, den 28. maj 2019

**Direktion**

Henning Elvin Carlsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Trøjborgvej 40 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Trøjborgvej 40 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Grenaa, den 28. maj 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 27 47 81 31

**Bo Andersen**  
statsautoriseret revisor  
mne35794

**Torben Thomsen**  
registreret revisor  
mne5811

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Trøjborgvej 40 ApS Hvidtvedgårdsvej 2 Rostved 8410 Rønde
	CVR-nr.: 31 58 04 04
	Stiftet: 25. juni 2008
	Hjemsted: Rostved
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henning Elvin Carlsen, Hvidtvedgårdsvej 2, Rostved, 8410 Rønde
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
<b>Bankforbindelse</b>	Rønde Sparekasse, Hovedgaden 33, 8410 Rønde
<b>Modervirksomhed</b>	H.E. Carlsen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 512.511 mod 621.090 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -115.150 mod -253.393 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>512.511</b>	<b>621.090</b>
1 Personaleomkostninger	-123.941	-331.887
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-256.273	-246.443
Andre driftsomkostninger	0	-5.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>132.297</b>	<b>37.760</b>
Finansielle indtægter	135.250	125.428
Finansielle omkostninger	-414.417	-555.467
<b>Resultat før skat</b>	<b>-146.870</b>	<b>-392.279</b>
Skat af årets resultat	31.720	138.886
<b>Årets resultat</b>	<b>-115.150</b>	<b>-253.393</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-115.150	-253.393
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-115.150</b>	<b>-253.393</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	12.966.497	13.177.970
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	104.500	149.300
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.070.997</u>	<u>13.327.270</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.070.997</u></b>	<b><u>13.327.270</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.512.765	3.377.659
Andre tilgodehavender	18.111	2.754
Periodeafgrænsningsposter	0	617
Tilgodehavender i alt	<u>3.530.876</u>	<u>3.381.030</u>
Likvide beholdninger	<u>10.068</u>	<u>99.864</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.540.944</u></b>	<b><u>3.480.894</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.611.941</u></b>	<b><u>16.808.164</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	4.315.775	4.430.925
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.440.775</u></b>	<b><u>4.555.925</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.013.259	1.055.561
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.013.259</u></b>	<b><u>1.055.561</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	7.609.639	7.861.154
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.475.000	2.475.000
	Deposita	569.728	501.664
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.654.367</u>	<u>10.837.818</u>
	Gældsforpligtelser	251.515	231.115
	Gæld til pengeinstitutter	144.084	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.789	54.106
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	39.494
	Selskabsskat	10.582	0
	Anden gæld	23.570	34.145
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>503.540</u>	<u>358.860</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.157.907</u></b>	<b><u>11.196.678</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.611.941</u></b>	<b><u>16.808.164</u></b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	112.777	289.858
Andre omkostninger til social sikring	2.804	3.029
Personaleomkostninger i øvrigt	8.360	39.000
	<b>123.941</b>	<b>331.887</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	31/12 2018	31/12 2017
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2018	14.637.377	14.202.483
Tilgang i årets løb	0	434.894
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>14.637.377</b>	<b>14.637.377</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-1.459.407	-1.227.664
Årets af- og nedskrivninger	-221.473	-221.743
Korrektion af af- og nedskrivninger primo	10.000	-10.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-1.670.880</b>	<b>-1.459.407</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>12.966.497</b>	<b>13.177.970</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2018	184.000	10.000
Tilgang i årets løb	0	174.000
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>184.000</b>	<b>184.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-34.700	-10.000
Årets af- og nedskrivninger	-34.800	-24.700
Korrektion af af- og nedskrivninger primo	-10.000	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-79.500</b>	<b>-34.700</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>104.500</b>	<b>149.300</b>

**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	4.430.925	4.684.318
Årets overførte overskud eller underskud	-115.150	-253.393
	<b>4.315.775</b>	<b>4.430.925</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.861.154	8.092.269
Heraf forfalder inden for 1 år	-251.515	-231.115
	<b>7.609.639</b>	<b>7.861.154</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.359.524</u>	<u>6.673.803</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.861 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 12.966 t.kr.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med H.E. Carlsen Holding ApS, CVR-nr. 31580382 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med det sambeskattede selskab for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med det sambeskattede selskab for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		
De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.		

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Trøjborgvej 40 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bildrift og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år og pris under t.kr. 13,5 indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Trøjborgvej 40 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndig hederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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