

Trøjborgvej 40 ApS

Hvidtvedgårdsvej 2, Rostved, 8410 Rønde

CVR-nr. 31 58 04 04

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2020.

Henning Carlsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Røn de, den 29. maj 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Ethiske 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 29. maj 2020

Kvist & Jensen

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

Bo Andersen
statsautoriseret revisor
mne35794

Torben Thomsen
registreret revisor
mne5811

Selskabsoplysninger

Selskabet	Trøjborgvej 40 ApS Hvidtvedgårdsvej 2 Rostved 8410 Rønde
	CVR-nr.: 31 58 04 04
	Stiftet: 25. juni 2008
	Hjemsted: Syddjurs Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henning Elvin Carlsen, Hvidtvedgårdsvej 2, Rostved, 8410 Rønde
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
Bankforbindelse	Rønde Sparekasse A/S
Modervirksomhed	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 473.907 mod 504.151 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 146.618 mod -115.150 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	473.907	504.151
1 Personaleomkostninger	-44.692	-115.581
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-246.273	-256.273
Resultat før finansielle poster	182.942	132.297
2 Finansielle indtægter	137.711	135.250
Finansielle omkostninger	-132.467	-414.417
Resultat før skat	188.186	-146.870
Skat af årets resultat	-41.568	31.720
Årets resultat	146.618	-115.150
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	146.618	0
Disponeret fra overført resultat	0	-115.150
Disponeret i alt	146.618	-115.150

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	12.755.024	12.966.497
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69.700	104.500
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.824.724</u>	<u>13.070.997</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.824.724</u>	<u>13.070.997</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.499.894	3.512.765
Andre tilgodehavender	28.051	18.111
Tilgodehavender i alt	<u>3.527.945</u>	<u>3.530.876</u>
Likvide beholdninger	<u>75.665</u>	<u>10.068</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.603.610</u>	<u>3.540.944</u>
Aktiver i alt	<u>16.428.334</u>	<u>16.611.941</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.462.393	4.315.775
Egenkapital i alt	4.587.393	4.440.775
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.032.211	1.013.259
Hensatte forpligtelser i alt	1.032.211	1.013.259
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.280.995	7.609.639
Kreditinstitutter i øvrigt	2.475.000	2.475.000
Deposita	367.631	346.454
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.123.626	10.431.093
5 Kortfristet del af langfristet gæld	325.020	251.515
Gæld til pengeinstitutter	0	144.084
Modtagne forudbetalinger fra kunder	248.153	223.274
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.720	73.791
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	22.616	10.582
Anden gæld	46.595	23.568
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	685.104	726.814
Gældsforpligtelser i alt	10.808.730	11.157.907
Passiver i alt	16.428.334	16.611.941
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	4.430.925	4.555.925
Årets overførte overskud eller underskud	0	-115.150	-115.150
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	4.315.775	4.440.775
Årets overførte overskud eller underskud	0	146.618	146.618
	125.000	4.462.393	4.587.393

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	40.682	112.777
Andre omkostninger til social sikring	4.010	2.804
	<u>44.692</u>	<u>115.581</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	0	144
Renter, tilknyttede virksomheder	137.711	135.106
	<u>137.711</u>	<u>135.250</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	<u>14.637.377</u>	<u>14.637.377</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>14.637.377</u>	<u>14.637.377</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-1.670.880	-1.459.407
Årets af- og nedskrivninger	-211.473	-221.473
Korrektion af af- og nedskrivninger primo	0	10.000
	<u>-1.882.353</u>	<u>-1.670.880</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-1.882.353</u>	<u>-1.670.880</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>12.755.024</u>	<u>12.966.497</u>

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	184.000	184.000
Kostpris 31. december 2019	184.000	184.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-79.500	-34.700
Årets af- og nedskrivninger	-34.800	-34.800
Korrektion af af- og nedskrivninger primo	0	-10.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-114.300	-79.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	69.700	104.500

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.606.015	325.020	7.280.995	5.972.780
Kreditinstitutter i øvrigt	2.475.000	0	2.475.000	2.475.000
Deposita	367.631	0	367.631	0
	10.448.646	325.020	10.123.626	8.447.780

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.606 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 12.755 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Noter

7. 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, udgifter til ejendommens drift 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.

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.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 3 år og pris under t.kr. 14 indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Trøjborgvej 40 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.