

**Ejendomsselskabet Troldehulen ApS**  
**Bryndumdamvej 20, 6715 Esbjerg N**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 32 14 21 33**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023.

---

**Debbie Bisgaard Jensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejendomsselskabet Troldehulen 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 30. juni 2023

**Direktion**

Debbie Bisgaard Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Troldehulen ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Troldehulen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 øvrige 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

### 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.

Esbjerg, den 30. juni 2023

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart

statsautoriseret revisor  
mne34371

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Troldehulen ApS Bryndumdamvej 20 6715 Esbjerg N
	CVR-nr.: 32 14 21 33
	Stiftet: 29. april 2009
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Debbie Bisgaard Jensen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank, Torvet 21, 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og udleje af fast ejendom, og anden efter direktionens skøn dermed i naturlig forbindelse stående virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 975 t.kr. mod 1.194 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 40 t.kr. mod 244 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Troldehulen 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 afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og biler.

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

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

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

	Brugstid
Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende periode måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>975.257</b>	<b>1.193.609</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-794.634	-764.037
<b>Driftsresultat</b>	<b>180.623</b>	<b>429.572</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-128.138	-117.002
<b>Resultat før skat</b>	<b>52.485</b>	<b>312.570</b>
2 Skat af årets resultat	-12.452	-68.656
<b>Årets resultat</b>	<b>40.033</b>	<b>243.914</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	40.033	243.914
<b>Disponeret i alt</b>	<b>40.033</b>	<b>243.914</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	10.973.778	11.508.173
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	806.995	631.798
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.780.773</u>	<u>12.139.971</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.780.773</u></b>	<b><u>12.139.971</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	54.848	0
Andre tilgodehavender	13.144	9.122
Periodeafgrænsningsposter	42.359	44.101
Tilgodehavender i alt	<u>110.351</u>	<u>53.223</u>
Likvide beholdninger	<u>580.976</u>	<u>412.365</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>691.327</u></b>	<b><u>465.588</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.472.100</u></b>	<b><u>12.605.559</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	1.417.457	1.377.424
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.542.457</u>	<u>1.502.424</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	199.000	239.700
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>199.000</u>	<u>239.700</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	4.861.024	5.054.754
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.861.024</u>	<u>5.054.754</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	204.254	221.750
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	302.101	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.310.109	5.333.076
	Selskabsskat	0	95.656
	Anden gæld	53.155	158.199
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.869.619</u>	<u>5.808.681</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>10.730.643</u>	<u>10.863.435</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>12.472.100</u>	<u>12.605.559</u>
6	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	52.809	53.299
Andre finansielle omkostninger	<u>75.329</u>	<u>63.703</u>
	<b><u>128.138</u></b>	<b><u>117.002</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	53.152	95.656
Årets regulering af udskudt skat	<u>-40.700</u>	<u>-27.000</u>
	<b><u>12.452</u></b>	<b><u>68.656</u></b>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	1.377.424	1.133.510
Årets overførte overskud eller underskud	<u>40.033</u>	<u>243.914</u>
	<b><u>1.417.457</u></b>	<b><u>1.377.424</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.065.278	5.276.504
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-204.254</u>	<u>-221.750</u>
	<u><b>4.861.024</b></u>	<u><b>5.054.754</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.940.239</u>	<u>3.934.428</u>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.065 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 10.974 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10 t.kr. til sikkerhed for forpligtelser overfor grundejerforeningen. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør 1.071 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 t.kr., er tinglyst ejerpantebrev på 2.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør 4.780 t.kr.

Ovenstående tjener tillige til sikkerhed for bankgæld i søsterselskabet Troldehulen ApS.

Bankgæld i søsterselskabet udgør pr. 31. december 2022 0 kr.

**7. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Debbie Bisgaard Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Debbie Bisgaard Jensen

Direktør

ID: e71859af-5270-4301-9c1b-de76b99b12e3

Tidspunkt for underskrift: 05-06-2023 kl.: 14:49:30

Underskrevet med MitID



## Mikkel Boeck Eisgart

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Mikkel Boeck Eisgart

Revisor

ID: 1255077064666

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 07:35:07

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Debbie Bisgaard Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Debbie Bisgaard Jensen

Dirigent

ID: e71859af-5270-4301-9c1b-de76b99b12e3

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 07:14:05

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 44f4dc9Yrpqu250144369

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).