

**K/S Troljevej 3**  
**Indiakaj 12, st.**  
**2100 København Ø**

**CVR-nummer 37932795**

**Årsrapport**  
**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. april 2021

---

Jeppe Holt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

K/S Troljevej 3  
Indiakaj 12, st.  
2100 København Ø

Hjemstedskommune: København  
CVR-nummer: 37932795  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Bestyrelse

Jeppe Holt

### Revisor

Dansk Revision Søborg  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Generatorvej 8D  
2860 Søborg

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for K/S Troljevej 3.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, 8. april 2021

**Bestyrelsen:**

Jeppe Holt  
Formand

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i K/S Troljevej 3

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Troljevej 3 for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Søborg, 8. april 2021

### Dansk Revision Søborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14649905

Thomas Ennstein  
Statsautoriseret revisor  
mne32161

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at købe, udvikle, udleje og sælge fast ejendom og dertil relaterede formål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2020 DKK	2019 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-15.286</b>	<b>-18</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-15.286</b>	<b>-18</b>
	Finansielle omkostninger	-1.005	0
	<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-16.291</b>	<b>-18</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-16.291</b>	<b>-18</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>-16.291</b>	<b>-18</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-16.291	-18
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-16.291</b>	<b>-18</b>

1 Antal beskæftigede

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
2	Investeringsejendomme	<u>1.790.282</u>	<u>1.790</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>1.790.282</b></u>	<u><b>1.790</b></u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.790.282</b></u>	<u><b>1.790</b></u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>20.308</b></u>	<u><b>37</b></u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>20.308</b></u>	<u><b>37</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>1.810.590</b></u>	<u><b>1.827</b></u>



Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Kommanditkapital	0	0
	Overført resultat	-89.410	-73
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-89.410</b>	<b>-73</b>
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.900.000	1.900
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.900.000</b>	<b>1.900</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.900.000</b>	<b>1.900</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.810.590</b>	<b>1.827</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK

### 1 Antal beskæftigede

Selskabet har ingen ansatte. Selskabet bestyres af et bestyrelsesmedlem.

### 2 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	1.790.282	1.790
Kostpris 31. december	<u>1.790.282</u>	<u>1.790</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>1.790.282</u></b>	<b><u>1.790</u></b>

Selskabets investeringsejendom består af en grund, hvor der ikke kan beregnes en dagsværdi eller tilnærmet salgsværdi, hvorfor investeringsejendommen måles til kostpris.

3 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	0	-73	-73
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-16</u>	<u>-16</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-89</u></b>	<b><u>-89</u></b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte grunde og ejendomme vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

I tilfælde af der ikke kan beregnes en dagsværdi, eller tilnærmet dagsværdi bliver investeringsejendomme målt til kostpris.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.