

# Herluf Trollesvej 18 ApS

Frydensbergvej 23, 3660 Stenløse

CVR-nr. 41 27 07 99

## Årsrapport

**1. april 2020 - 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2021.

---

Søren Sandvig  
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. april 2020 - 30. september 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2020 - 30. september 2021 for Herluf Trollesvej 18 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 20. december 2021

### Direktion

Sajad Meatham Hasan Al-Tewaj

Søren Sandvig

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Herluf Trollesvej 18 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Herluf Trollesvej 18 ApS for regnskabsåret 1. april 2020 - 30. september 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Frederiksberg, den 20. december 2021

### One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 39 09 02 79

Hans Grube

statsautoriseret revisor  
mne19760

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Herluf Trollesvej 18 ApS  
Frydensbergvej 23  
3660 Stenløse

CVR-nr.: 41 27 07 99  
Stiftet: 1. april 2020  
Hjemsted: Egedal  
Regnskabsår: 1. april 2020 - 30. september 2021  
1. regnskabsår

### Direktion

Sajad Meatham Hasan Al-Tewaj  
Søren Sandvig

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af at eje, investere og udvikle fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 601.252 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Herluf Trollesvej 18 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, 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 administration og lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 acon-toskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/4 2020 - 30/9 2021
<b>Bruttotab</b>	<b>-222.442</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.298.822
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.076.380</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-305.228</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>771.152</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-169.900</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>601.252</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>601.252</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>601.252</u></b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>		<u>30/9 2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	<u>8.195.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.195.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.195.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.655</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.655</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.888</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>15.543</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.210.543</u></b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>	
Note	30/9 2021
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	601.252
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>651.252</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	169.900
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>169.900</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
5 Gæld til pengeinstitutter	1.981.507
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	2.584.674
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.566.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser	143.810
Anden gæld	2.679.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.823.210
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.389.391</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.210.543</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. april 2020	50.000	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	601.252	601.252
	<b>50.000</b>	<b>601.252</b>	<b>651.252</b>

## Noter

---

	1/4 2020 - 30/9 2021
<b>1. Personalemkostninger</b>	
Lønninger og gager	642.729
Andre omkostninger til social sikring	4.734
Personalemkostninger i øvrigt	3.990
Lønomkostninger aktiveret som opførelsesomkostninger	-651.453
	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	305.228
	<u>305.228</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>	
Årets regulering af udskudt skat	169.900
	<u>169.900</u>

## Noter

30/9 2021

### 4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. april 2020	0
Tilgang i årets løb	6.896.178
<b>Kostpris 30. september 2021</b>	<b>6.896.178</b>
Regulering til dagsværdi 1. april 2020	0
Årets regulering til dagsværdi	1.298.822
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2021</b>	<b>1.298.822</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b>8.195.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 6,5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,25%	8.525.000	8.195.000	330.000
6,75%	7.835.000	8.195.000	-360.000

## Noter

---

	<u>30/9 2021</u>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>	
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.981.507
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>
<b>Gæld til pengeinstitutter i alt</b>	<b><u>1.981.507</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>
<b>6. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>	
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	2.584.674
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>2.584.674</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.982 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 8.195 t.kr.	



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Sandvig

### Direktør

På vegne af: Herluf Trollesvej 18 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-018347369217

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-12-20 19:45:31 UTC

NEM ID 

## Sajad Meatham Hasan Al-Tewaj

### Direktør

På vegne af: Herluf Trollesvej 18 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-826037945254

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-12-21 11:53:09 UTC

NEM ID 

## Hans Christian Grube

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: One Revision Statsautoriseret Revisions...

Serienummer: PID:9208-2002-2-237204950863

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-12-21 12:29:55 UTC

NEM ID 

## Søren Sandvig

### Dirigent

På vegne af: Herluf Trollesvej 18 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-018347369217

IP: 93.176.xxx.xxx

2021-12-21 14:27:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BDS6E-QZH0F-8280J-JKBH4-PY5N5-X6T2N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>