



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Søren Troest Ejendomme ApS

Ole Klokkersvej 14A, 2770 Kastrup

CVR-nr. 42 50 73 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2024.

Søren Troest Petersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Søren Troest Ejendomme 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 2. juli 2024

Direktion

Søren Troest Petersen



Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Søren Troest Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Søren Troest Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 2. juli 2024

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor
mne10678



Selskabsoplysninger

Selskabet

Søren Troest Ejendomme ApS
Ole Klokkersvej 14A
2770 Kastrup

CVR-nr.: 42 50 73 34
Stiftet: 30. juni 2021
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
3. regnskabsår

Direktion

Søren Troest Petersen

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø

Modervirksomhed

Søren Troest Holding ApS



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom og efter ledelsens skøn hermed forbundne aktiviteter..

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
1 Nettoomsætning	2.749.707	2.544.756
Andre eksterne omkostninger	-1.164.952	-1.194.496
Værdiregulering af investeringsejendomme	550.000	0
Bruttoresultat	2.134.755	1.350.260
2 Personaleomkostninger	-354.000	-580.000
Driftsresultat	1.780.755	770.260
Andre finansielle indtægter	1.183.414	595
3 Øvrige finansielle omkostninger	-767.954	-448.696
Resultat før skat	2.196.215	322.159
Skat af årets resultat	-483.758	-70.730
Årets resultat	1.712.457	251.429
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.712.457	251.429
Disponeret i alt	1.712.457	251.429



Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	36.250.000	35.700.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.250.000</u>	<u>35.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.250.000</u>	<u>35.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.181	9.993
	Andre tilgodehavender	<u>6.026</u>	<u>6.026</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>25.207</u>	<u>16.019</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>25.207</u>	<u>16.019</u>
	Aktiver i alt	<u>36.275.207</u>	<u>35.716.019</u>



Balance 31. december

	2023	2022
Note	kr.	kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	16.049.369	14.336.912
Egenkapital i alt	16.089.369	14.376.912
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.635.791	3.514.791
Hensatte forpligtelser i alt	3.635.791	3.514.791
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	11.166.305	12.737.050
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.166.305	12.737.050
Kortfristet del af langfristet gæld	624.000	800.000
Gæld til pengeinstitutter	3.405.360	3.411.134
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	107.190	41.227
Selskabsskat	362.758	70.730
Anden gæld	854.434	734.175
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.383.742	5.087.266
Gældsforpligtelser i alt	16.550.047	17.824.316
Passiver i alt	36.275.207	35.716.019

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	14.336.912	14.376.912
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.712.457	1.712.457
	40.000	16.049.369	16.089.369



Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægt	2.305.994	2.247.706
Lejeindtægt forbrug	386.550	286.400
Lejeindtægt garager	6.000	6.000
Istandsættelser ved fraflytning mv.	51.163	4.650
	<u>2.749.707</u>	<u>2.544.756</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	354.000	580.000
	<u>354.000</u>	<u>580.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	767.954	448.696
	<u>767.954</u>	<u>448.696</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	35.700.000	35.700.000
Kostpris 31. december 2023	<u>35.700.000</u>	<u>35.700.000</u>
Årets regulering til dagsværdi	550.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>550.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>36.250.000</u>	<u>35.700.000</u>

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	<u>31/12 2023</u>
	t.kr.
Normaliseret driftsafkast'	1.450
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,00

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.790.305	13.537.050
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-624.000</u>	<u>-800.000</u>
	<u>11.166.305</u>	<u>12.737.050</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.670.305</u>	<u>9.537.050</u>

6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>36.250.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>550.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.940 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 36.250 t.kr.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søren Troest Ejendomme 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 poster 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).



Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat” eller ”Skyldig skat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Søren Troest Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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

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.

Søren Troest Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Troest Petersen

Direktør

ID: e871fa70-0d2a-4661-a17f-a766733d22a6

Tidspunkt for underskrift: 09-07-2024 kl.: 14:31:11

Underskrevet med MitID



Iver Haugsted

Navnet returneret af dansk MitID var:

Iver Haugsted

Revisor

På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisions...

ID: dfa1d547-321d-42ea-8625-f5523924e0cf

Tidspunkt for underskrift: 09-07-2024 kl.: 15:09:36

Underskrevet med MitID



Søren Troest Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Troest Petersen

Dirigent

ID: e871fa70-0d2a-4661-a17f-a766733d22a6

Tidspunkt for underskrift: 09-07-2024 kl.: 20:34:04

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e9283csNrsJ251940536

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.