

**EJENDOMSELSKABET TROLDEHULEN ApS**  
Bryndumdamvej 20, 6715 Esbjerg N

---

**Årsrapport**

**2025**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2026.

---

Debbie Bisgaard Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for EJENDOMSELSKABET 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 30. marts 2026

**Direktion**

Debbie Bisgaard Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET TROLDEHULEN ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET TROLDEHULEN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Esbjerg, den 30. marts 2026

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart

statsautoriseret revisor  
mne34371

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

EJENDOMSELSKABET TROLDEHULEN ApS  
Bryndumdamvej 20  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 32 14 21 33  
Stiftet: 29. april 2009  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
17. regnskabsår

### Direktion

Debbie Bisgaard Jensen

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, biler samt 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 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 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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>949.405</b>	<b>867.508</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-662.915	-767.381
<b>Driftsresultat</b>	<b>286.490</b>	<b>100.127</b>
Andre finansielle indtægter	1.956	16.618
4 Øvrige finansielle omkostninger	-143.977	-227.448
<b>Resultat før skat</b>	<b>144.469</b>	<b>-110.703</b>
5 Skat af årets resultat	-50.978	-1.566
<b>Årets resultat</b>	<b>93.491</b>	<b>-112.269</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	93.491	0
Disponeret fra overført resultat	0	-112.269
<b>Disponeret i alt</b>	<b>93.491</b>	<b>-112.269</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	7.469.722	7.653.133
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>261.266</u>	<u>386.637</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.730.988</u>	<u>8.039.770</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.730.988</u></b>	<b><u>8.039.770</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	<u>0</u>	<u>179.712</u>
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>179.712</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.750
Andre tilgodehavender	7	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>24.711</u>	<u>86.185</u>
Tilgodehavender i alt	<u>24.718</u>	<u>89.935</u>
Likvide beholdninger	<u>1.508.581</u>	<u>941.679</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.533.299</u></b>	<b><u>1.211.326</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.264.287</u></b>	<b><u>9.251.096</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	<u>909.308</u>	<u>815.817</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.034.308</u></b>	<b><u>940.817</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>213.000</u>	<u>239.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>213.000</u></b>	<b><u>239.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.346.969</u>	<u>2.462.866</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.346.969</u>	<u>2.462.866</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	90.913	62.168
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.437.943	5.384.105
Selskabsskat	40.978	6.566
Anden gæld	93.176	155.574
Periodeafgrænsningsposter	<u>7.000</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.670.010</u>	<u>5.608.413</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.016.979</u></b>	<b><u>8.071.279</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.264.287</u></b>	<b><u>9.251.096</u></b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Kapitalforhold

3 Medarbejderforhold

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### 2. Kapitalforhold

Selskabet har modtaget tilbagetrædelseserklæring fra selskabets søsterselskab, der ikke vil kræve lån tilbagebetalt, medmindre der er likviditet i Ejendomsselskabet Troldehulen ApS til at betale andre kreditorer. Tilbagetrædelseserklæringen løber frem til det tidspunkt, hvor Ejendomsselskabet Troldehulen ApS' årsrapport for 2026 er godkendt af generalforsamlingen og offentliggjort. Det er derfor ledelsens vurdering, at årsrapporten for 2025 kan aflægges med fortsat drift for øje.

### 3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	0	0

### 4. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	53.841	53.594
	<u>90.136</u>	<u>173.854</u>
	<b><u>143.977</u></b>	<b><u>227.448</u></b>

### 5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat

	76.978	38.566
	<u>-26.000</u>	<u>-37.000</u>
	<b><u>50.978</u></b>	<b><u>1.566</u></b>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
--	-------------------	-------------------

### 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo

	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	815.817	928.086
Årets overførte overskud eller underskud	<u>93.491</u>	<u>-112.269</u>
	<u><b>909.308</b></u>	<u><b>815.817</b></u>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.437.882	2.525.034
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-90.913</u>	<u>-62.168</u>
	<u><b>2.346.969</b></u>	<u><b>2.462.866</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.984.000</u>	<u>2.274.000</u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.438 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.440 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10 t.kr. til sikkerhed for forpligtelser overfor grundejerforening. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 926 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 t.kr., har selskabet deponeret ejerpantebrev på i alt 2.000 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 4.029 t.kr.		
Ovenstående tjener tillige til sikkerhed for bankgæld i søsterselskabet Troldehulen ApS. Bankgæld i søsterselskabet udgør pr. 31. december 2025 0 kr.		