

# Ejendomsselskabet Trindholmsgade Kolding ApS

CVR 41 46 22 21

## ÅRSRAPPORT

**2025**

6. regnskabsår

doku

Godkendt på generalforsamling,  
afholdt den 26. februar 2026

---

Dirigent: Kenneth Hansen

c/o Fynske Bank A/S, Centrumplassen 19, 5700 Svendborg  
tlf.: 62 21 33 22, e-mail: post@fynskebank.dk

**Indhold**

Selskabsoplysninger .....	Side	3
Ledelsespåtegning .....	Side	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	Side	5
Ledelsesberetning .....	Side	7
Anvendt regnskabspraksis .....	Side	8
Resultatopgørelse for året 2025 .....	Side	11
Balance pr. 31. december 2025.....	Side	12
Noter .....	Side	13

## Selskabsoplysninger

Navn	Ejendomsselskabet Trindholmsgade Kolding ApS
Adresse	c/o Fynske Bank A/S Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg
Telefon	62 21 33 22
CVR	41 46 22 21
Stiftelsesdato	25.06.2020
Hjemsted	Svendborg Kommune
Direktion	Henrik Gregersen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25 8000 Aarhus C
Regnskabsperiode	01.01.2025 - 31.12.2025

**Ledelsespåtegning:**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Trindholmsgade Kolding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. februar 2026.

Direktion:

Henrik Gregersen

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Trindholmsgade Kolding ApS.

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trindholmsgade Kolding ApS, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Uafhængighed**

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **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 revision 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 revisionen 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.

Svendborg, den 26. februar 2026.

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Laursen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 26804

Anders Hoberg Hedegaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 45895

**Ledelsesberetning**

Formål:

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom samt enhver hermed beslægtet virksomhed.

Det forløbne år:

Selskabets aktivitet har udelukkende bestået i drift af ejendommen Trindholmsgade 2 st., Kolding.

Årets resultat, som udgør kr. 69.706, er påvirket af værdiregulering af ejendom med kr. 72.606 og anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen:

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trindholmsgade Kolding ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## 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.

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

Indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes og afholdes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver, der måles til dagsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning hidrørende fra udlejning mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes ekskl. eventuelle afgifter og moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendommens drift m.v.

### Bruttofortjeneste

I overensstemmelse med årsregnskabsloven §32 er "Nettoomsætning" sammendraget med "Andre eksterne omkostninger" under posten "Bruttofortjeneste".

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Domicilejendomme

Selskabets lejemål til moderselskabet måles efter første indregning til omvurderet værdi. Omvurderingen foretages så hyppigt, at der ikke forekommer væsentlige forskelle til dagsværdien. Dagsværdien opgøres på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige betalingsstrømme. Afkastprocenten fastsættes ud fra det niveau, som kan forventes under hensyntagen til stand, markedsniveau mv.

Stigning i domicilejendommens omvurderede værdi indregnes under opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen. Fald i værdien indregnes i resultatopgørelsen, med mindre der er tale om tilbageførsler af tidligere foretagne opskrivninger.

Domicilejendom afskrives linært over den forventede levetid på 50 år. Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og øvrige koncernvirksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til de beregnede skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Selskabsskat og udskudt skat, fortsat

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

<b>Resultatopgørelse:</b>			
	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste</b> .....		616.362	583.677
<b>Af- og nedskrivninger</b> .....	1	-223.765	-224.271
<b>Værdiregulering af ejendomme</b> .....		<u>72.606</u>	<u>-25.292</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		465.203	334.114
<b>Renteudgifter tilknyttet virksomhed</b> .....		-375.818	-388.072
<b>Finansielle udgifter</b> .....		<u>-18</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b> .....		89.367	-53.958
<b>Skat af årets resultat</b> .....	2	<u>-19.661</u>	<u>11.871</u>
<b>Årets resultat</b> .....		<u>69.706</u>	<u>-42.087</u>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overføres til næste år .....		<u>69.706</u>	<u>-42.087</u>
I alt anvendt .....		<u>69.706</u>	<u>-42.087</u>

Balance	Note	2025	2024
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Domicilejendom.....	3	9.935.705	10.086.864
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.935.705</b>	<b>10.086.864</b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Udskudt skat.....	5	455.242	432.547
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>455.242</b>	<b>432.547</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.390.947</b>	<b>10.519.411</b>
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Anpartskapital.....	4	100.000	100.000
Overført til næste år .....		4.137.805	4.068.099
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.237.805</b>	<b>4.168.099</b>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Gæld til tilknyttet virksomhed .....		6.039.643	6.232.602
Skyldig selskabsskat.....		42.356	32.473
Anden gæld .....		71.143	86.237
		<b>6.153.142</b>	<b>6.351.312</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.390.947</b>	<b>10.519.411</b>
Medarbejderforhold	6		
Ejerforhold	7		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	8		

Noter og specifikationer		2025	2024
<b>Note nr.</b>			
<b>1</b>	<u>Af- og nedskrivninger:</u>		
	Domicilejendom .....	223.765	224.271
<b>2</b>	<u>Skat af årets resultat</u>		
	Skat af årets resultat .....	42.356	32.473
	Regulering af udskudt skat .....	-22.695	-44.344
		19.661	-11.871
<b>3</b>	<u>Domicilejendom:</u>		
	Anskaffelsessum primo .....	12.292.986	12.292.986
	Tilgang i året .....	0	0
	Anskaffelsessum ultimo .....	12.292.986	12.292.986
	Værdiregulering primo .....	-1.104.723	-1.079.431
	Årets værdireguleringer .....	72.606	-25.292
	Værdiregulering ultimo .....	-1.032.117	-1.104.723
	Afskrivning primo .....	-1.101.399	-877.128
	Årets afskrivninger .....	-223.765	-224.271
	Afskrivning ultimo .....	-1.325.164	-1.101.399
	Bogført værdi ultimo .....	9.935.705	10.086.864
	Væsentligste forudsætninger ved beregning af dagsværdi:		
	Afkastkrav	6,50%	6,25%
	Leje pr. m <sup>2</sup>	1.411	1.380
	Værdiændring ved et forøget afkastkrav på 0,5%	-700.000	-750.000

## Noter og specifikationer

	2025	2024
<b>Note nr.</b>		
<b>4</b>		
<u>Egenkapital:</u>		
Anpartskapital:		
Anpartskapital primo .....	100.000	100.000
Kapitalforhøjelse .....	0	0
Anpartskapital ultimo .....	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Overført til næste år:		
Overførsler primo .....	4.068.099	4.110.186
Årets resultat.....	69.706	-42.087
Overført til næste år ultimo.....	<u>4.137.805</u>	<u>4.068.099</u>
Egenkapital i alt.....	<u>4.237.805</u>	<u>4.168.099</u>
Udvikling i anpartskapital:		
Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste år		
Saldo 1. januar 2021	50.000	
Stiftelse 2021	0	
Saldo 31. december 2021	<u>50.000</u>	
Bevægelse 2022	0	
Saldo 31. december 2022	<u>50.000</u>	
Bevægelse 2023	<u>50.000</u>	
Saldo 31. december 2023	<u>100.000</u>	
Bevægelse 2024	0	
Saldo 31. december 2024	<u>100.000</u>	
Bevægelse 2025	0	
Saldo 31. december 2025	<u>100.000</u>	
<b>5</b>		
<u>Udskudt skat</u>		
Ejendomme.....	<u>-455.242</u>	<u>-432.547</u>
<b>6</b>		
<u>Medarbejderforhold</u>		
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

**7** Ejerforhold

Selskabets anpartskapital er på kr. 100.000, som ejes 100% af Fynske Bank A/S, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Fynske Bank A/S.

**8** Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Fynske Bank A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Trindholmsgade 2 er deponeret ejerpantebrev kr. 43.900.

Specifikationer - IKKE DEL AF REGNSKAB	2025	2024
Bruttoresultat:		
Husleje:		
Banken .....	741.917	731.674
	<u>741.917</u>	<u>731.674</u>
Driftsudgifter:		
Ejendomsskatter .....	3.164	2.003
Forsikringer.....	2.819	2.686
Ejerforening .....	84.772	84.772
Øvrige driftsudgifter/alm. vedligeholdelse.....	800	40.036
	<u>91.555</u>	<u>129.497</u>
Administrationsudgifter:		
Administrationshonorar Fynske Bank .....	10.000	10.000
Revision af årsregnskab.....	17.500	8.500
Revision rest tidligere år.....	6.500	0
	<u>34.000</u>	<u>18.500</u>
Bruttoresultat .....	<u>616.362</u>	<u>583.677</u>
<u>Skat:</u>		
Resultat før skat .....	89.367	-53.958
Værdiregulering af ejendomme .....	-72.606	25.292
Regnskabsmæssige afskrivninger .....	223.765	224.271
Skattemæssige afskrivninger .....	-48.000	-48.000
Skattepligtig indkomst .....	<u>192.526</u>	<u>147.605</u>
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	42.356	32.473
Regulering af udskudt skat.....	-22.695	-44.344
Heraf udskudt skat af årets værdiregulering	0	0
Beregnet skat i alt .....	<u>19.661</u>	<u>-11.871</u>
<u>Anden gæld:</u>		
Skyldig moms.....	71.143	76.237
Skyldig revision .....	0	10.000
	<u>71.143</u>	<u>86.237</u>

# 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.”

## Henrik Gregersen

Direktion  
Serienummer: d01ddcaf-47b6-4294-ad4c-d8dca57c26be  
IP: 195.7.xxx.xxx  
2026-02-26 09:13:23 UTC



## Anders Hoberg Hedegaard

Statsautoriseret revisor  
På vegne af: EY  
Serienummer: a9a8bced-1c2d-4d73-9c83-0d283f621cc8  
IP: 165.225.xxx.xxx  
2026-02-26 12:32:25 UTC



## Michael Laursen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228  
Statsautoriseret revisor  
På vegne af: EY  
Serienummer: eefcbfde-cf21-4d87-9ab3-5f579f3b7cb6  
IP: 165.225.xxx.xxx  
2026-02-26 13:50:49 UTC



## Kenneth Kierstein Hansen

FYNSKE BANK A/S CVR: 25802888  
Dirigent  
Serienummer: 7f57587e-217c-41f0-b0a8-1d69dd48b1d3  
IP: 195.7.xxx.xxx  
2026-02-26 13:56:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt  
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

doku