

Ejendomsselskabet Trindholmsgade Kolding ApS

CVR 41 46 22 21

ÅRSRAPPORT

2021

2. regnskabsår

Godkendt på generalforsamling,
afholdt den 3. marts 2022

Dirigent: Kenneth Hansen

Indhold

Selskabsoplysninger	Side	3
Ledelsespåtegning	Side	4
Intern revisions påtegning	Side	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	Side	6
Ledelsesberetning	Side	8
Anvendt regnskabspraksis	Side	9
Resultatopgørelse for året 2021	Side	12
Balance pr. 31. december 2021	Side	13
Noter	Side	14

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 Faaborgvej 44 5700 Svendborg
Regnskabsperiode	01.01.2021 - 31.12.2021

Ledelsespåtegning:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 3. marts 2022.

Direktion:

Henrik Gregersen

Intern revisions påtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Trindholmsgade Kolding ApS

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trindholmsgade Kolding ApS giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Jeg har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trindholmsgade Kolding ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Revisionen er udført på grundlag af dansk revisorlovgivning og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Jeg har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Jeg har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min revision af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 3. marts 2022.

Alex Nyholm
Revisionschef

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisionshandling, 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 3. marts 2022.

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. 69.403 anses for 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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er første regnskabsår for selskabet.

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.

Bruttoresultat

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

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 salgsmkostninger 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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse:	Note	2021	25/6-31/12 2020
Bruttoresultat		600.156	137.725
Af- og nedskrivninger	1	<u>-245.860</u>	<u>-121.048</u>
Resultat før finansielle poster		354.296	16.677
Renteudgifter tilknyttet virksomhed		-238.011	-133.816
Finansielle udgifter		<u>-230</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		116.055	-117.139
Skat af årets resultat	2	<u>-46.652</u>	<u>25.771</u>
Årets resultat		<u>69.403</u>	<u>-91.368</u>
Resultatdisponering			
Overføres til næste år		<u>69.403</u>	<u>-91.368</u>
I alt anvendt		<u>69.403</u>	<u>-91.368</u>

Balance	Note	2021	2020
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Domicilejendom.....	3	11.926.078	11.983.726
Anlægsaktiver i alt		11.926.078	11.983.726
Omsætningsaktiver:			
Udskudt skat.....	5	59.600	16.071
Tilgodehavende selskabsskat		0	9.700
Andre tilgodehavender		63.723	0
Omsætningsaktiver i alt		123.323	25.771
Aktiver i alt		12.049.401	12.009.497
Passiver:			
Egenkapital:			
Anpartskapital.....	4	50.000	50.000
Overført til næste år		28.035	-41.368
Egenkapital i alt		78.035	8.632
Kortfristet gæld:			
Gæld til tilknyttet virksomhed		11.835.185	11.968.061
Skyldig selskabsskat.....		90.181	0
Anden gæld		46.000	32.804
		11.971.366	12.000.865
Passiver i alt		12.049.401	12.009.497
Ejerforhold	6		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	7		

Noter og specifikationer		2021	2020
Note nr.			
1	<u>Af- og nedskrivninger:</u> Domicilejendom	245.860	121.048
2	<u>Skat af årets resultat</u> Skat af årets resultat Regulering af udskudt skat	90.181 -43.529 46.652	-9.700 -16.071 -25.771
3	<u>Domicilejendom:</u> Anskaffelsessum primo Tilgang i året Anskaffelsessum ultimo Afskrivning primo Årets afskrivninger Afskrivning ultimo Bogført værdi ultimo	12.104.774 188.212 12.292.986 -121.048 -245.860 -366.908 11.926.078	0 12.104.774 12.104.774 0 -121.048 -121.048 11.983.726
	Væsentligste forudsætninger ved beregning af dagsværdi:		
	Afkastkrav	5,0%	5,0%
	Leje pr. m ²	1.275	1.275
	Værdiændring ved et forøget afkastkrav på 0,5%	-1.100.000	-1.100.000
4	<u>Egenkapital:</u> Anpartskapital: Anpartskapital primo Stiftelse Anpartskapital ultimo Overført til næste år: Overførsler primo Overkurs ved stiftelse Årets resultat..... Overført til næste år ultimo..... Egenkapital i alt.....	50.000 0 50.000 -41.368 0 69.403 28.035 78.035	0 50.000 50.000 0 50.000 -91.368 -41.368 8.632

Noter og specifikationer		2020	2020
Note nr.			
5	<u>Udskudt skat</u> Ejendomme.....	<u>-59.600</u>	<u>-16.071</u>
6	<u>Ejerforhold</u> Selskabets anpartskapital er på kr. 50.000, som ejes 100% af Fynske Bank A/S, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Fynske Bank A/S.		
7	<u>Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:</u> 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

	2020	2020
Bruttoresultat:		
Husleje:		
Banken	684.101	213.360
	<u>684.101</u>	<u>213.360</u>
Driftsudgifter:		
Ejendomsskatter.....	1.954	31.073
Forsikringer.....	2.660	0
Ejerforening	70.331	24.225
Stiftelsesomkostninger	0	5.670
	<u>74.945</u>	<u>60.968</u>
Administrationsudgifter:		
Administrationshonorar Fynske Bank	5.000	1.667
Revision af årsregnskab.....	4.000	13.000
	<u>9.000</u>	<u>14.667</u>
Bruttoresultat	<u>600.156</u>	<u>137.725</u>
<u>Skat:</u>		
Resultat før skat	116.055	-117.139
Regnskabsmæssige afskrivninger	245.860	121.048
Skattemæssige afskrivninger	48.000	-48.000
Skattepligtig indkomst	<u>409.915</u>	<u>-44.091</u>
Skat af årets skattepligtige indkomst	90.181	-9.700
Regulering af udskudt skat.....	<u>-43.529</u>	<u>-16.071</u>
Beregnet skat i alt	<u>46.652</u>	<u>-25.771</u>
<u>Anden gæld:</u>		
Skyldig moms.....	36.000	19.804
Skyldig revision	10.000	13.000
	<u>46.000</u>	<u>32.804</u>

PENNEO

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

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

Henrik Gregersen

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-687408553118

IP: 195.7.xxx.xxx

2022-03-03 07:04:56 UTC

NEM ID 

Alex Nyholm

Revisionschef

Serienummer: PID:9208-2002-2-489942685608

IP: 195.7.xxx.xxx

2022-03-03 09:11:22 UTC

NEM ID 

Anders Hoberg Hedegaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY

Serienummer: PID:9208-2002-2-945645069233

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-03-03 11:31:57 UTC

NEM ID 

Michael Laursen


Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY

Serienummer: CVR:30700228-RID:38549596

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-03-03 11:49:55 UTC

NEM ID 

Kenneth Kierstein Hansen

Dirigent

Serienummer: CVR:25802888-RID:T191971

IP: 195.7.xxx.xxx

2022-03-04 08:11:17 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6CYLL-4KYBC-QAXXV-UBUVZ-GE68H-VUF40

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 tidsstempelt 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>