

Ejendomsselskabet Trindholmsgade Kolding ApS

CVR 41 46 22 21

ÅRSRAPPORT

2024

5. regnskabsår

Godkendt på generalforsamling,
afholdt den 27. februar 2025

Dirigent: Kenneth Hansen

Indhold

Selskabsoplysninger	Side	3
Ledelsespåtegning	Side	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	Side	5
Ledelsesberetning	Side	7
Anvendt regnskabspraksis	Side	8
Resultatopgørelse for året 2024	Side	11
Balance pr. 31. december 2024.....	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	01.01.2024 - 31.12.2024

Ledespåtegning:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 27. februar 2025.

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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.

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 27. februar 2025.

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. -42.087, er påvirket af værdiregulering af ejendom med kr. -25.292 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 2024 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 posteringer 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 opskrivningshenslæggelser 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 salgsomkostninger 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 acontoskatte.

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 nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse:	Note	2024	2023
Bruttofortjeneste		583.677	668.323
Af- og nedskrivninger	1	-224.271	-264.360
Værdiregulering af ejendomme		<u>-25.292</u>	<u>-1.079.431</u>
Resultat før finansielle poster		334.114	-675.468
Renteudgifter tilknyttet virksomhed		<u>-388.072</u>	<u>-542.876</u>
Resultat før skat		-53.958	-1.218.344
Skat af årets resultat	2	<u>11.871</u>	<u>268.036</u>
Årets resultat		<u>-42.087</u>	<u>-950.308</u>
Resultatdisponering			
Overføres til næste år		<u>-42.087</u>	<u>-950.308</u>
I alt anvendt		<u>-42.087</u>	<u>-950.308</u>

Balance	Note	2024	2023
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Domicilejendom.....	3	10.086.864	10.336.427
Anlægsaktiver i alt		10.086.864	10.336.427
Omsætningsaktiver:			
Udskudt skat.....	5	432.547	388.203
Omsætningsaktiver i alt		432.547	388.203
Aktiver i alt		10.519.411	10.724.630
Passiver:			
Egenkapital:			
Anpartskapital.....	4	100.000	100.000
Overført til næste år		4.068.099	4.110.186
Egenkapital i alt		4.168.099	4.210.186
Kortfristet gæld:			
Gæld til tilknyttet virksomhed		6.232.602	6.407.082
Skyldig selskabsskat.....		32.473	17.038
Anden gæld		86.237	90.324
		6.351.312	6.514.444
Passiver i alt		10.519.411	10.724.630
Ejerforhold	6		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	7		

Noter og specifikationer

	2024	2023
Note nr.		
1 <u>Af- og nedskrivninger:</u>		
Domicilejendom	224.271	264.360
2 <u>Skat af årets resultat</u>		
Skat af årets resultat	32.473	17.038
Regulering af udskudt skat	-44.344	-285.074
	-11.871	-268.036
3 <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	-1.079.431	925.000
Årets værdireguleringer	-25.292	-2.004.431
Værdiregulering ultimo	-1.104.723	-1.079.431
Afskrivning primo	-877.128	-612.768
Årets afskrivninger	-224.271	-264.360
Afskrivning ultimo	-1.101.399	-877.128
Bogført værdi ultimo	10.086.864	10.336.427
Væsentligste forudsætninger ved beregning af dagsværdi:		
Afkastkrav	6,25%	6,00%
Leje pr. m ²	1.380	1.361
Værdiændring ved et forøget afkastkrav på 0,5%	-750.000	-800.000

Noter og specifikationer

Note nr.

4 Egenkapital:

Anpartskapital:

Anpartskapital primo	100.000	50.000
Kapitalforhøjelse	0	50.000
Anpartskapital ultimo	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

Opskrivningshenslæggelser:

Opskrivningshenslæggelser primo	0	721.500
Årets værdiregulering	0	-925.000
Skat af årets værdiregulering	0	203.500
Opskrivningshenslæggelser ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Overført til næste år:

Overførsler primo	4.110.186	110.494
Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	4.950.000
Årets resultat.....	-42.087	-950.308
Overført til næste år ultimo.....	<u>4.068.099</u>	<u>4.110.186</u>

Egenkapital i alt.....	<u>4.168.099</u>	<u>4.210.186</u>
------------------------	------------------	------------------

Udvikling i anpartskapital:

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste år

Saldo 1. januar 2020	0
Stiftelse 2020	50.000
Saldo 31. december 2020	<u>50.000</u>
Bevægelse 2021	0
Saldo 31. december 2021	<u>50.000</u>
Bevægelse 2022	0
Saldo 31. december 2022	<u>50.000</u>
Bevægelse 2023	50.000
Saldo 31. december 2023	<u>100.000</u>
Bevægelse 2024	0
Saldo 31. december 2024	<u>100.000</u>

5 Udskudt skat

Ejendomme.....	<u>-432.547</u>	<u>-388.203</u>
----------------	-----------------	-----------------

6 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.

7 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

	2024	2023
Bruttoresultat:		
Husleje:		
Banken	731.674	775.763
	<u>731.674</u>	<u>775.763</u>
Driftsudgifter:		
Ejendomsskatter	2.003	1.948
Forsikringer.....	2.686	3.006
Ejerforening	84.772	77.306
Øvrige driftsudgifter/alm. vedligeholdelse.....	40.036	800
	<u>129.497</u>	<u>83.060</u>
Administrationsudgifter:		
Administrationshonorar Fynske Bank	10.000	10.000
Revision af årsregnskab.....	8.500	8.200
Advokat	0	6.180
	<u>18.500</u>	<u>24.380</u>
Bruttoresultat	<u>583.677</u>	<u>668.323</u>
<u>Skat:</u>		
Resultat før skat	-53.958	-1.218.344
Værdiregulering af ejendomme	25.292	1.079.431
Regnskabsmæssige afskrivninger	224.271	264.360
Skattemæssige afskrivninger	-48.000	-48.000
Skattepligtig indkomst	<u>147.605</u>	<u>77.447</u>
Skat af årets skattepligtige indkomst	32.473	17.038
Regulering af udskudt skat.....	-44.344	-488.574
Heraf udskudt skat af årets værdiregulering	0	203.500
Beregnet skat i alt	<u>-11.871</u>	<u>-268.036</u>
<u>Anden gæld:</u>		
Skyldig moms.....	76.237	80.324
Skyldig revision	10.000	10.000
	<u>86.237</u>	<u>90.324</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.”

Kenneth Kierstein Hansen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Trindholmsgade Koldin...

Serienummer: d0d0c368-97c7-4441-ae30-5c9fb603e95d

IP: 195.7.xxx.xxx

2025-02-28 08:28:53 UTC



Henrik Gregersen

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Trindholmsgade Koldin...

Serienummer: d01ddcaf-47b6-4294-ad4c-d8dca57c26be

IP: 195.7.xxx.xxx

2025-02-28 09:27:36 UTC



Michael Laursen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: eefcbfde-cf21-4d87-9ab3-5f579f3b7cb6

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-28 10:09:52 UTC



Anders Hoberg Hedegaard

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: a9a8bced-1c2d-4d73-9c83-0d283f621cc8

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-01 12:31:30 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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