

**Ejendomsselskabet Trindholmsgade A/S**  
**Trindholmsgade 4, 4., 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**1. oktober 2023 - 30. september 2024**

---

**CVR-nr. 39 13 35 47**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2025.

---

Jan Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Selskabsoplysninger**

- 5 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024**

- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter
- 14 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet Trindholmsgade A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14. marts 2025

### Direktion

Jan Jensen  
Direktør

### Bestyrelse

Henrik Skaarup Nielsen  
Formand

Dorthe Møller Jochimsen

Jan Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Trindholmsgade A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trindholmsgade A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 konklusioner 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 blandt andet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Kolding, den 14. marts 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Trindholmsgade A/S Trindholmsgade 4, 4. 6000 Kolding
	CVR-nr.: 39 13 35 47
	Stiftet: 1. december 2017
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 7. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Skaarup Nielsen, Formand Dorthe Møller Jochimsen Jan Jensen
<b>Direktion</b>	Jan Jensen, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.434.754</b>	<b>2.716.192</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	386.000	-4.040.615
Andre finansielle indtægter	3.909	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-579.967	-620.800
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.244.696</b>	<b>-1.945.223</b>
Skat af årets resultat	-493.980	399.743
<b>Årets resultat</b>	<b>1.750.716</b>	<b>-1.545.480</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.750.716	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.545.480
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.750.716</b>	<b>-1.545.480</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsjendomme	46.450.000	46.064.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>46.450.000</u>	<u>46.064.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>46.450.000</u></b>	<b><u>46.064.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	610.112	696.050
	Andre tilgodehavender	<u>53</u>	<u>7.469</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>610.165</u>	<u>703.519</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>610.165</u></b>	<b><u>703.519</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>47.060.165</u></b>	<b><u>46.767.519</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	9.462.240	7.711.524
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.962.240</b>	<b>8.211.524</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.331.000	1.246.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.331.000</b>	<b>1.246.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	17.899.648	19.025.306
Gæld til pengeinstitutter	2.911.467	3.236.101
Deposita	1.324.462	1.537.655
Anden gæld	9.500.000	9.500.000
Periodeafgrænsningsposter	931.944	0
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.567.521	33.299.062
5 Kortfristet del af langfristet gæld	1.800.478	1.449.385
Gæld til pengeinstitutter	750.085	1.540.377
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.199	45.500
Selskabsskat	626.642	372.799
Anden gæld	0	602.872
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.199.404	4.010.933
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.766.925</b>	<b>37.309.995</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>47.060.165</b>	<b>46.767.519</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	500.000	9.257.004	9.757.004
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.545.480	-1.545.480
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	7.711.524	8.211.524
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.750.716	1.750.716
	<b>500.000</b>	<b>9.462.240</b>	<b>9.962.240</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Indregning og måling af selskabets investeringsejendom sker på baggrund af en række forudsætninger til ejendommens normaliserede indtjening og fastsatte afkastkrav.

Fastsættelsen af afkastkravet er foretaget på baggrund af tilgængelige data, som afspejler markedets nuværende afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Fastsættelsen af disse afkastkrav er forbundet med væsentlig usikkerhed, da udbuddet af tilsvarende ejendomme er begrænset. Der henvises til nedenstående samt til noten for investeringsejendomme.

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>579.967</u>	<u>620.800</u>
	<u><b>579.967</b></u>	<u><b>620.800</b></u>

## Noter

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>42.995.908</u>	<u>42.995.908</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>42.995.908</u></b>	<b><u>42.995.908</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	3.068.092	7.108.707
Årets regulering til dagsværdi	<u>386.000</u>	<u>-4.040.615</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>3.454.092</u></b>	<b><u>3.068.092</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>46.450.000</u></b>	<b><u>46.064.000</u></b>

I aktivets værdi er der indregnet aktiverede renteomkostninger med t.kr. 1.035.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Selskabets investeringsejendomme består af en kontorejendom med 5 erhvervslejemål på i alt 2.080 kvmbeliggende centralt i Kolding. Lejekontrakterne er med 2-6 års uopsigelighed og pristalreguleres i henhold til nettoprisindekset.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens realiserede tal i indeværende år, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/9 2024	30/9 2023
Afkastkrav, erhverv, Kolding (%)	6,25%	6,00%
Tomgangsprocent, erhverv, Kolding (%)	0%	0%
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, erhverv, Kolding(år)	4	5
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	1.430	1.330

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 46.450 pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1,0 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 6.213 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 8.610 t.kr.

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.036.237	1.136.589	17.899.648	13.466.362
Gæld til pengeinstitutter	3.236.467	325.000	2.911.467	1.500.000
Deposita	1.324.462	0	1.324.462	1.086.769
Anden gæld	9.500.000	0	9.500.000	0
Periodeafgrænsningsposter	1.270.833	338.889	931.944	0
	<b>34.367.999</b>	<b>1.800.478</b>	<b>32.567.521</b>	<b>16.053.131</b>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.222 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 46.450 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som pr. 30. september 2024 andrager 3.986 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, som pr. 30. september 2024 andrager 46.450 t.kr.

Der er afgivet transport i selskabets lejekontrakter.

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	46.450.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>386.000</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Trindholmsgade A/S 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den realiserede nettoindtjening for det indeværende år tilpasset en normalindtjening, tillagt depositum og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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 nominal 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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