

# TRN Ejendomme ApS

Hebevej 5, 5800 Nyborg  
CVR-nr. 40 53 80 89

Årsrapport 2024/25

1. juni - 31. maj

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 30. november 2025

---

Thomas Rædkjær Nielsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnevej 2, 2. sal  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 21 60 00  
Svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. juni 2024 - 31. maj 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** TRN Ejendomme ApS  
Hebevej 5  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 40 53 80 89  
Stiftet: 16. maj 2019  
Kommune: Nyborg  
Regnskabsår: 1. juni 2024 - 31. maj 2025

**Direktion** Thomas Rædkjær Nielsen

**Revisor** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnevej 2, 2. sal  
5700 Svendborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 for TRN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 30. november 2025

Direktion:

---

Thomas Rædkjær Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i TRN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TRN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 30. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Brian Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41313

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af bolig- og erhvervsjendomme.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>765.007</b>	<b>574</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-149.093	-119
<b>Driftsresultat</b>		<b>615.914</b>	<b>455</b>
Øvrige finansielle omkostninger	1	-161.803	-160
<b>Resultat før skat</b>		<b>454.111</b>	<b>295</b>
Skat af årets resultat	2	-99.904	-65
<b>Årets resultat</b>		<b>354.207</b>	<b>230</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		354.207	230
<b>I alt</b>		<b>354.207</b>	<b>230</b>

## Balance 31. maj

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Grunde og bygninger		6.006.070	5.498
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>6.006.070</b>	<b>5.498</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.006.070</b>	<b>5.498</b>
Andre tilgodehavender		0	75
Periodeafgrænsningsposter		21.788	22
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.788</b>	<b>97</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.788</b>	<b>97</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.027.858</b>	<b>5.595</b>

## Balance 31. maj

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Anpartskapital		40.000	40
Overført resultat		992.713	639
<b>Egenkapital</b>		<b>1.032.713</b>	<b>679</b>
Hensættelser til udskudt skat		49.838	28
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>49.838</b>	<b>28</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.747.556	2.902
Selskabsskat		78.208	49
Deposita		127.875	114
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.953.639</b>	<b>3.065</b>
Gæld til realkreditinstitutter		152.500	144
Gæld til pengeinstitutter		696.456	542
Leverandører af varer og tjenesteydelser		278.947	298
Gæld til tilknyttede virksomheder		830.734	824
Anden gæld		10.668	1
Periodeafgrænsningsposter		22.363	14
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.991.668</b>	<b>1.823</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.945.307</b>	<b>4.888</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.027.858</b>	<b>5.595</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Medarbejderforhold 7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2024	40.000	638.506	678.506
Forslag til resultatdisponering		354.207	354.207
<b>Egenkapital 31. maj 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>992.713</b>	<b>1.032.713</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
<b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	23.603	22
Finansielle omkostninger i øvrigt	138.200	138
	<b>161.803</b>	<b>160</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	78.208	59
Regulering af udskudt skat	21.696	6
	<b>99.904</b>	<b>65</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juni 2024		5.834.744
Tilgang		657.895
Kostpris 31. maj 2025		<b>6.492.639</b>
Af- og nedskrivninger 1. juni 2024		337.476
Årets afskrivninger		149.093
Af- og nedskrivninger 31. maj 2025		<b>486.569</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2025</b>		<b>6.006.070</b>

<b>4   Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	31/5 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	2.900.056	152.500	2.125.056	3.046.536
Selskabsskat	78.208	0	0	48.554
Deposita	127.875	0	0	113.115
	<b>3.106.139</b>	<b>152.500</b>	<b>2.125.056</b>	<b>3.208.205</b>

## Noter

### 5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TRN Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 2.900 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2025 udgør 3.480 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 696 tkr. har virksomheden stillet pant i ejerpantebrev stort 547 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2025 udgør 1.374 tkr.

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

### 7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TRN Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Huslejeindtægterne på erhvervejendommen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-40 år	10 -25 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.