

# K/S Trommesalen 3

Ved Skoven 55, 8552 Skødstrup

CVR-nr. 32 30 74 18

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2023

Dirigent:

.....  
Dan Ringsted Jacobsen

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Trommesalen 3 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 14. juni 2023

Direktion:

.....  
Dan Ringsted Jacobsen  
direktør

.....  
Lars Folkmann  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i K/S Trommesalen 3

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Trommesalen 3 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer 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 jeres ansvar.

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

Aarhus, den 14. juni 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Pungvig Jensen  
statsaut. revisor  
mne24825

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Trommesalen 3
Adresse, postnr., by	Ved Skoven 55, 8552 Skødstrup
CVR-nr.	32 30 74 18
Stiftet	1. september 2017
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Dan Ringsted Jacobsen, direktør Lars Folkmann, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er projektudvikling inden for fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 138 t.kr. mod et overskud på 7.006 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 27.088 t.kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	-32.276	370.064
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	6.677.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-32.276	7.047.064
3	Finansielle indtægter	240.000	32.000
4	Finansielle omkostninger	-69.248	-73.015
	<b>Årets resultat</b>	<b>138.476</b>	<b>7.006.049</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	138.476	7.006.049
		<b>138.476</b>	<b>7.006.049</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsjendomme	22.562.000	22.562.000
		<u>22.562.000</u>	<u>22.562.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>22.562.000</u>	<u>22.562.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	274.198
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.718.282	1.239.449
		<u>6.718.282</u>	<u>1.513.647</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	0	5.103.004
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>6.718.282</u>	<u>6.616.651</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>29.280.282</u>	<u>29.178.651</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Overført resultat	27.087.938	26.949.462
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>27.087.938</u>	<u>26.949.462</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Deposita	0	339.728
		<u>0</u>	<u>339.728</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	1.618.842	1.430.648
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.250	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	317.063	57.063
	Anden gæld	155.189	401.750
		<u>2.192.344</u>	<u>1.889.461</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.192.344</u>	<u>2.229.189</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>29.280.282</u>	<u>29.178.651</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
7 Personaleomkostninger  
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital 1. januar 2022	26.949.462
Overført via resultatdisponering	<u>138.476</u>
Egenkapital 31. december 2022	<u><u>27.087.938</u></u>

Selskabets stamkapital er fordelt på 1.000 kommanditanparter á 1 kr. i alt 1.000 kr. Heraf er 0 kr. indbetalt pr. 31. december 2021.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Trommesalen 3 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme samt forbrug, afgifter og andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, udlejning og administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat og udskudt skat af selskabets drift i årsregnskabet. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger m.v. og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen over dagsværdiregulering af investerings-ejendomme.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

kr.	2022	2021
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	0	6.072.000
Realiseret værdiregulering af investeringsejendomme	0	605.000
	<u>0</u>	<u>6.677.000</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	240.000	32.000
	<u>240.000</u>	<u>32.000</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	2.000
Andre finansielle omkostninger	69.248	71.015
	<u>69.248</u>	<u>73.015</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Investerings-</b> <b>ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2022		<u>10.885.393</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>10.885.393</u>
Opskrivninger 1. januar 2022		<u>11.676.607</u>
Opskrivninger 31. december 2022		<u>11.676.607</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><u>22.562.000</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Ejendommene omfatter fem erhvervslejligheder beliggende i Trommesalen 3, 1614 København V.

Lejlighederne har et samlet tinglyst areal på 389 kvm.

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i salgsprisen pr. kvadratmeter i lignende salg af sammenlignelige ejendomme i samme område. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er den gennemsnitlige pris pr. kvadratmeter, som i 2022 udgør 58.000 kr. pr. kvadratmeter (2021: 58.000).

#### 7 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### **Andre eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden HPD Group ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling indenfor sambeskatningskredsen.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld over for banker er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 22.562 t.kr.

Til sikkerhed for koncernen mellemværende med banken, har selskabet afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende. Selskabet hæfter fuldstændig solidarisk.

# 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.”

## Lars Folkmann

### Direktion

På vegne af: KS Trommesalen 3

Serienummer: 7211836e-35d3-4fab-9523-965013c208bf

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-14 14:35:37 UTC



## Dan Ringsted Jacobsen

### Direktion

På vegne af: KS Trommesalen 3

Serienummer: PID:9208-2002-2-048612689716

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-14 16:09:48 UTC



## Dan Ringsted Jacobsen

### Dirigent

På vegne af: KS Trommesalen 3

Serienummer: PID:9208-2002-2-048612689716

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-14 16:09:48 UTC



## Henrik Pungvig Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980872331

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-06-15 05:28:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: SJF3K-SEMM8-71Q8-4N7M2-FTUHL-HIOMA

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 tidsstemplet 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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>