



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østre Havnevej 2, 2. sal
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

TRN EJENDOMME APS

HEBEVEJ 5, 5800 NYBORG

ÅRSRAPPORT

1. JUNI 2022 - 31. MAJ 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. oktober 2023

Thomas Rædkjær Nielsen

CVR-NR. 40 53 80 89

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juni 2022 - 31. maj 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TRN Ejendomme ApS Hebevej 5 5800 Nyborg
	CVR-nr.: 40 53 80 89 Stiftet: 16. maj 2019 Kommune: Nyborg Regnskabsår: 1. juni 2022 - 31. maj 2023
Direktion	Thomas Rædkjær Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023.

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 5. oktober 2023

Direktion:

Thomas Rædkjær Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i TRN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TRN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 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 5. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

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	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		418.834	308
Af- og nedskrivninger.....		-82.805	-50
DRIFTSRESULTAT		336.029	258
Andre finansielle indtægter.....	1	0	3
Andre finansielle omkostninger.....	2	-140.099	-36
RESULTAT FØR SKAT		195.930	225
Skat af årets resultat.....	3	-43.105	-39
ÅRETS RESULTAT		152.825	186
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		152.825	186
I ALT		152.825	186

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Grunde og bygninger.....		4.966.493	3.656
Materielle anlægsaktiver.....	4	4.966.493	3.656
ANLÆGSAKTIVER.....		4.966.493	3.656
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	72
Andre tilgodehavender.....		10.470	0
Periodeafgrænsningsposter.....		23.977	13
Tilgodehavender.....		34.447	85
Likvide beholdninger.....		8.610	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		43.057	85
AKTIVER.....		5.009.550	3.741
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40
Overført resultat.....		408.924	256
EGENKAPITAL.....		448.924	296
Hensættelse til udskudt skat.....		22.113	34
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		22.113	34
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.030.066	2.118
Selskabsskat.....		50.380	20
Anden gæld.....		63.900	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.144.346	2.138
Prioritetsgæld.....		159.467	103
Gæld til pengeinstitutter.....		320.552	1.136
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		171.417	10
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		726.607	0
Anden gæld.....		16.124	24
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.394.167	1.273
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.538.513	3.411
PASSIVER.....		5.009.550	3.741
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2022.....	40.000	256.099	296.099
Forslag til resultatdisponering.....		152.825	152.825
Egenkapital 31. maj 2023.....	40.000	408.924	448.924

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.	Note	
	2022/23 kr.	2021/22 tkr.		
Andre finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	3		
	0	3		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.260	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	134.839	36		
	140.099	36		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	50.380	20		
Regulering af udskudt skat.....	-12.265	17		
Sambeskatningsbidrag.....	4.990	2		
	43.105	39		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juni 2022.....		3.792.062		
Tilgang.....		1.392.833		
Kostpris 31. maj 2023.....		5.184.895		
Af- og nedskrivninger 1. juni 2022.....		135.597		
Årets afskrivninger.....		82.805		
Af- og nedskrivninger 31. maj 2023.....		218.402		
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2023.....		4.966.493		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	31/5 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.189.533	159.467	2.354.760	2.221.176
Selskabsskat.....	50.380	0	0	19.892
Anden gæld, deposita.....	63.900	0	0	0
	3.303.813	159.467	2.354.760	2.241.068

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 3.189 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2023 udgør 2.493 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 321 tkr. har virksomheden stillet pant i ejerpantebrev stort 547 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2023 udgør 1.286 tkr.

2022/23**2021/22****Medarbejderforhold****8**

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TRN Ejendomme ApS for 2022/23 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 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	25 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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.

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.