

**Trimmet Ejendomme ApS**  
(CVR-nr. 41 12 50 47)Vestergade 75, 2  
5000 Odense C**ÅRSRAPPORT 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2024

Dirigent

---

  
Mikael Wolff Paulsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Revisors erklæring .....	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance pr. 31. december 2023, aktiver .....	9
Balance pr. 31. december 2023, passiver .....	10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter .....	12 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2023 for Trimmet Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. marts 2024

Direktion:

---

Mikael Wolff Paulsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Trimmet Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Trimmet Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

#### Revisors ansvar

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

#### Ledelsens ansvar

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

#### Den udførte assistance

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, De 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.

Odense, den 8. marts 2024

#### SØBY REVISORER A/S

*Godkendte Revisorer*

*CVR-nr. 19 12 57 24*

Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

*mne31463*

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Trimmet Ejendomme ApS  
Vestergade 75, 2  
5000 Odense C

CVR-nr.: 41 12 50 47  
Stiftet: 28. januar 2020  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion**

Mikael Wolff Paulsen

**Revision**

SØBY REVISORER A/S  
Godkendte Revisorer  
Landbrugsvej 4  
5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle og udleje fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

### **Usædvanlige forhold:**

Ingen.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ingen, ud over hvad der naturligt følger af, at der normalt er følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktor/afkastkrav, når selskabet indregner investeringsejendomme til dagsværdi. Ændring i afkastkrav på +0,25%, vil påvirke resultat og egenkapital med ca. 1,7 mioDKK i negativ retning, og tillige vil ændring af afkastkrav på -0,25%, så påvirke resultat og egenkapital med ca. 1,8 mioDKK i positiv retning.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende. Der er modtaget koncerntilskud fra modervirksomhed i regnskabsåret på i alt 2 mioDKK, til styrkelse af selskabets egenkapital og kapitalgrundlag.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Trimmet Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Depositum måles til amortiseret kostpris eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

#### 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.

#### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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 nettorealisationseværdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld 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.

**RESULTATOPGØRELSE 2023**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER**

<u>Note</u>	<u>2023 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2022 i</u> <u>1.000 kr.</u>
1. <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1.196.655	779
2. Personaleomkostninger .....	-52.000	-24
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	1.144.655	755
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	700.896	2.121
3. Finansielle omkostninger .....	-810.660	-402
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	1.034.891	2.474
4. Skat af årets resultat .....	-227.851	-545
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>807.040</u>	<u>1.929</u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	807.040	1.929
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt .....	<u>807.040</u>	<u>1.929</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u> hele kr.	<u>31/12 2022</u> 1.000 kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
5. <b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Grunde og bygninger .....	<u>44.175.000</u>	<u>28.145</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>44.175.000</u>	<u>28.145</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Varebeholdninger:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	<u>609.439</u>	<u>0</u>
	<u>609.439</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>13.673</u>	<u>4</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>623.112</u>	<u>4</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u><u>44.798.112</u></u>	<u><u>28.149</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## PASSIVER

<u>Note</u>	31/12 2023 <u>hele kr.</u>	31/12 2022 <u>1.000 kr.</u>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	40.000	40
Overført resultat .....	9.046.889	6.239
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<u>9.086.889</u>	<u>6.279</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
Hensættelser til udskudt skat .....	<u>1.243.139</u>	<u>1.089</u>
<b>6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Prioritetsgæld .....	<u>30.944.555</u>	<u>13.041</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
6. Kortfristet del af langfristet gæld .....	761.000	0
Gæld til pengeinstitutter .....	1.691.505	0
Leverandører af varer og tjenester .....	96.480	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	911
Selskabsskat .....	73.654	78
Anden gæld .....	<u>900.890</u>	<u>6.751</u>
	<u>3.523.529</u>	<u>7.740</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<u>34.468.084</u>	<u>20.781</u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<u>44.798.112</u>	<u>28.149</u>
<b>7. EVENTUALPOSTER</b>		
<b>8. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>		
<b>9. NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		
<b>10. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023 i hele kr.	2022 i 1.000 kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Saldo primo .....	40.000	40
Saldo ultimo .....	40.000	40
 <b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	6.239.849	1.999
Årets opskrivninger .....	0	2.311
Koncerntilskud .....	2.000.000	0
Årets resultat .....	807.040	1.929
Saldo ultimo .....	9.046.889	6.239
 <b>Foreslået udbytte:</b>		
Saldo primo .....	0	0
Betalt udbytte .....	0	0
Årets resultat .....	0	0
Saldo ultimo .....	0	0
<b>EGENKAPITAL, ULTIMO .....</b>	<b>9.086.889</b>	<b>6.279</b>

## NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

2. **PERSONALEOMKOSTNINGER:**

Løn og gager	52.000	24
--------------	--------	----

3. **FINANSIELLE OMKOSTNINGER:**

Renteomkostninger m.v. i øvrigt	712.461	350
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	97.404	52
	<u>810.660</u>	<u>402</u>

4. **SKAT AF ÅRETS RESULTAT:**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	73.654	467
Regulering af udskudt skat	154.197	78
	<u>227.851</u>	<u>545</u>

5. **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:**

		Grund og bygninger
Kostpris 1. januar 2023		23.194.990
Årets tilgang		15.329.378
Årets afgang		<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>		<u>38.524.368</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2023		4.949.736
Årets op- og nedskrivninger		<u>700.896</u>
<b>Op- og nedskrivninger 31. december 2023</b>		<u>5.650.632</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u>44.175.000</u>

## NOTER

Note

### 6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	1/1 2023 gæld i alt	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Totalkredit (Bogensevej 355)	1.319.622	1.270.253	50.000	980.000
Totalkredit (Bogensevej 357)	2.639.244	2.540.506	102.000	1.980.000
DLR (Brobyvej 6) .....	0	19.084.924	337.000	17.250.000
DLR (Sømarksvej 2) .....	2.298.815	2.216.841	82.000	1.795.000
DLR (Brobyvej 4) .....	6.782.884	6.593.031	190.000	5.570.000
	<u>13.040.565</u>	<u>31.705.555</u>	<u>761.000</u>	<u>27.575.000</u>

### 7. EVENTUALPOSTER M.V.:

#### Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

Koncernens samlede skatteforpligtelser fremgår af årsrapporten for Trimmet Holding ApS, der er administrationsselskab for koncernen.

### 8. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 31.705, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 44.175. Der er herudover i grunde og bygninger ejerpantebreve på tkr. 2.950, til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

### 9. NÆRTSTÅENDE PARTER:

#### Ejerforhold:

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

Trimmet Holding ApS  
Vestergade 75, 2  
5000 Odense C

### 10. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Mikael Wolff Paulsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikael Wolff Paulsen

Direktør

ID: 9a0d3d78-7734-4ba8-b6c7-8983544fcc3f

Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 18:29:56

Underskrevet med MitID



## Mikael Wolff Paulsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikael Wolff Paulsen

Dirigent

ID: 9a0d3d78-7734-4ba8-b6c7-8983544fcc3f

Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 18:29:56

Underskrevet med MitID



## Peder Grønnegaard Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peder Grønnegaard Rasmussen

Revisor

ID: b9b23ae6-98d0-48b0-b95b-73968851dec1

Tidspunkt for underskrift: 21-03-2024 kl.: 07:22:48

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b6fe87qmxms251651267

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).