

Ejendomsselskabet Trælasten ApS
Pionér Allé 23
6270 Tønder

CVR-nummer: 41959347

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9. februar 2024

Hans Schmidt
Dirigent

Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring



INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Trælasten 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 9. februar 2024

Direktion

Hans Schmidt

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Trælasten ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trælasten ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Tønder, den 9. februar 2024

W. Kragh A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr.: 16206407

Thomas Kragh
Statsautoriseret revisor
mne31483

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe, udvikle, udleje og sælge fast ejendom og aktiviteter i nær tilknytning hertil.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til den estimerede dagsværdi. Som følge af den aktuelle situation og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt kapitaliseringsfaktoren og driften af en fuldt udviklet ejendom.

Det anvendte skøn over faktorer er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markeds-mæssige forhold på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra en faktor i forhold til ejendommens huslejeindtægt (nettolejen) og lejeniveau.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

| | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | -56.391 | -10.296 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | -1 | -1 |
| DRIFTSRESULTAT | -56.392 | -10.297 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -2.114 | -3.717 |
| Andre finansielle omkostninger..... | -175.857 | -100.228 |
| RESULTAT FØR SKAT | -234.363 | -114.242 |
| Skat af årets resultat..... | 51.560 | 25.133 |
| ÅRETS RESULTAT | -182.803 | -89.109 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | -182.803 | -89.109 |
| DISPONERET I ALT | -182.803 | -89.109 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

| | | 2023 | 2022 |
|--|---|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | 2 | 9.059.952 | 9.059.952 |
| Materielle anlægsaktiver | | 9.059.952 | 9.059.952 |
| ANLÆGSAKTIVER | | 9.059.952 | 9.059.952 |
| | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 55.232 |
| Selskabsskat..... | | 0 | 327 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 52.998 | 0 |
| Tilgodehavender | | 52.998 | 55.559 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | 52.998 | 55.559 |
| | | | |
| AKTIVER | | 9.112.950 | 9.115.511 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Selskabskapital | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat..... | 4.688.088 | 4.870.891 |
| EGENKAPITAL | 4.728.088 | 4.910.891 |
| | | |
| Hensættelse til udskudt skat | 1.392.800 | 1.391.362 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 1.392.800 | 1.391.362 |
| | | |
| Kreditinstitutter..... | 2.839.507 | 2.803.258 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 142.555 | 0 |
| Anden gæld..... | 10.000 | 10.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 2.992.062 | 2.813.258 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 2.992.062 | 2.813.258 |
| | | |
| PASSIVER | 9.112.950 | 9.115.511 |
| | | |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | 3 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Selskabskapital primo..... | 40.000 | 40.000 |
| Selskabskapital ultimo | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat, primo | 4.870.891 | 4.960.000 |
| Årets resultat..... | -182.803 | -89.109 |
| Overført resultat ultimo | 4.688.088 | 4.870.891 |
| EGENKAPITAL | 4.728.088 | 4.910.891 |

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til den estimerede dagsværdi. Som følge af den aktuelle situation og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt kapitaliseringsfaktoren og driften af en fuldt udviklet ejendom.

Det anvendte skøn over faktorer er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markeds-mæssige forhold på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra en faktor i forhold til ejendommens huslejeindtægt (nettolejen) og lejeniveau.

NOTER

| | Investeringsje- ndomme |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| 2 Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris, primo | 2.572.825 |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>2.572.825</u> |
| Opskrivninger, primo..... | 6.487.127 |
| Opskrivninger 31. december 2023 | <u>6.487.127</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u><u>9.059.952</u></u> |

Kostprisen for ejendommen opgjort pr. statusdagen udgør 2.572.825 kr.

Investeringsjendomme indregnes i årsrapporten til den estimerede dagsværdi. Som følge af den aktuelle situation og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt kapitaliseringsfaktoren og driften af en fuldt udviklet ejendom.

Det anvendte skøn over faktorer er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markeds-mæssige forhold på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

Ejendommens dagsværdi beregnes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Ejendommens dagsværdi er målt ud fra en faktor i forhold til ejendommens huslejeindtægt (nettolejen) og lejeniveau.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien af investeringsejendomme.

NOTER

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationsselskabet Hans Schmidt Holding A/S. Som helejet datterselskab til administrationsselskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed for engagement med pengeinstitut pr. 31. december 2023.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trælsten ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.