

B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Travanco Ejendomme ApS
H.C. Andersens Boulevard 39, 5., 1553 København V

CVR-nr. 10 69 74 09

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. november 2016.

Jørgen Bisgaard Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Travanco Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 16. november 2016

Direktion



Jørgen Bisgaard Pedersen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Travanco Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Travanco Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 16. november 2016

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Bent Pallesen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Travanco Ejendomme ApS H.C. Andersens Boulevard 39, 5. 1553 København V
	CVR-nr.: 10 69 74 09
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Jørgen Bisgaard Pedersen
Revision	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
Associeret virksomhed	Ejendommen Århusvej 19 I/S, Hvidovre



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

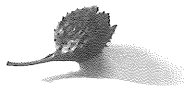
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 2.713 tkr. mod 2.680 tkr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og svarer til forventningerne.

Med virkning fra 1. juli 2015 er der gennemført en fusion med den tidligere tilknyttede virksomhed Travanco ApS.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Travanco Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Den 1. juli 2015 fusionerede selskabet med den tilknyttede virksomhed Travanco ApS. Fusionen er sket ved anvendelse af sammenlægningsmetoden, hvilket medfører, at der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene. Ved sammenlægningsmetoden foretages der ikke omvurdering af de overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi, ligesom der ikke opgøres goodwill i forbindelse med sammenlægningen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

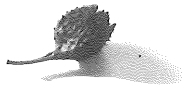
Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

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



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

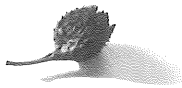
Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

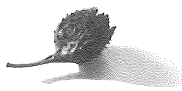
Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
Nettoomsætning	3.806.272	3.442
Andre eksterne omkostninger	-60.640	-216
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-778.388	-826
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.750
Resultat før finansielle poster	2.967.244	5.150
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	769.888	-1.470
Andre finansielle indtægter	40.698	48
Øvrige finansielle omkostninger	-291.588	-286
Resultat før skat	3.486.242	3.442
2 Skat af årets resultat	-773.160	-762
Årets resultat	2.713.082	2.680
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	769.888	-1.470
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000
Overføres til overført resultat	943.194	3.150
Disponeret i alt	2.713.082	2.680



Balance 30. juni

Aktiver	2016	2015
Note	kr.	tkr.
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	49.170.574	46.999
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>49.170.574</u>	<u>46.999</u>
3 Kapitalandel i associeret virksomhed	6.961.170	6.191
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.961.170</u>	<u>6.191</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>56.131.744</u>	<u>53.190</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.723	17
Andre tilgodehavender	1.984.078	2.019
Periodeafgrænsningsposter	0	4
Tilgodehavender i alt	<u>2.026.801</u>	<u>2.040</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	12.640	17
Værdipapirer i alt	<u>12.640</u>	<u>17</u>
Likvide beholdninger	4.237.377	3.203
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.276.818</u>	<u>5.260</u>
Aktiver i alt	<u>62.408.562</u>	<u>58.450</u>



Balance 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> tkr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	200.000	200
4 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.967.586	2.363
4 Overført resultat	34.302.148	33.193
Egenkapital i alt	37.469.734	35.756
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.701.000	5.638
Hensatte forpligtelser i alt	5.701.000	5.638
Gældsforpligtelser		
Deposita	1.347.250	1.149
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.347.250	1.149
Leverandører af varer og tjenesteydelser	146.101	121
Selskabsskat	635.744	0
Anden gæld	16.084.933	14.761
Periodeafgrænsningsposter	23.800	25
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.890.578	15.907
Gældsforpligtelser i alt	19.237.828	17.056
Passiver i alt	62.408.562	58.450
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		



Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er mål til 49.171 tkr. baseret på ledelsens skøn af dagsværdien, hvor denne er fastsat med udgangspunkt i det forventede fremtidige løbende afkast og et afkastkrav på niveauet 5 1/4 % - 11 %. Dagsværdien for selskabets beboelsesejendomme er baseret på salgspriser i de pågældende geografiske området.

Værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed i såvel opadgående som nedadgående retning.

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	710.160	685
Årets regulering af udskudt skat	63.000	77
	<u>773.160</u>	<u>762</u>

3. Kapitalandel i associeret virksomhed

Associeret virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
Ejendommen Århusvej 19 I/S	Hvidovre	50 %

Aktiver i alt udgør 14.692.641 kr., heri indgår ejendomme med 12.848.000 kr.

Gældsforpligtelser i alt udgør 770.301 kr.



4. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.
Egenkapital 1. juli 2015	200.000	2.363.269	33.193.383
Overført i fm. fusion	0	-165.571	165.571
Årets overførte overskud eller underskud	0	769.888	943.194
Egenkapital 30. juni 2016	200.000	2.967.586	34.302.148

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på i alt 5.620 tkr. i investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er ikke deponeret til sikkerhed.

Selskabet har stillet sikkerhed over for ejerforeninger mv. med 168 tkr.

6. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter.