

A.P. Ejendomme Tranegilde Strandvej 79 ApS

Tranegilde Strandvej 79
2635 Ishøj
CVR-nr. 13 93 30 30

Årsrapport for perioden
1. oktober 2021 til 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2023

Anker Damgaard Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for A.P. Ejendomme Tranegilde Strandvej 79 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. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 28. marts 2023

Direktion

Anker Damgaard Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i A.P. Ejendomme Tranegilde Strandvej 79 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for A.P. Ejendomme Tranegilde Strandvej 79 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 28. marts 2023

ECOMENTOR

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34367

Selskabsoplysninger

Selskabet

A.P. Ejendomme Tranegilde Strandvej 79 ApS
Tranegilde Strandvej 79
2635 Ishøj

Telefon: 43734100

CVR-nr.: 13 93 30 30

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Stiftet: 1. januar 1990

Hjemsted: Ishøj

Direktion

Anker Damgaard Petersen

Revisor

ECOMENTOR
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Engelsborgvej 31
2800 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet investerer og udlejer fast ejendom samt anden investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 934.653, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 7.809.872.

Årets resultat er utilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet ejendommen Baldershøj 1, 2635 og erhvervet ejendommen Brentedalen 6G, 2635 Ishøj.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
Bruttofortjeneste		112.536	797.032
Personaleomkostninger	1	-5.977	50.481
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		106.559	847.513
Andre driftsomkostninger	2	-58.930	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		47.629	847.513
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.051.829	750.000
Finansielle indtægter	4	251.798	0
Finansielle omkostninger	5	-194.315	-108.735
Resultat før skat		-946.717	1.488.778
Skat af årets resultat	6	12.064	-531.792
Årets resultat		<u>-934.653</u>	<u>956.986</u>
 Resultatdisponering			
Overført resultat		-934.653	956.986
		<u>-934.653</u>	<u>956.986</u>

Balance pr. 30. september 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	7	6.000.000	20.750.000
Materielle anlægsaktiver		<u>6.000.000</u>	<u>20.750.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.000.000</u>	<u>20.750.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	125.000
Andre tilgodehavender		<u>20.508</u>	<u>4.059</u>
Tilgodehavender		<u>20.508</u>	<u>129.059</u>
Likvide beholdninger		<u>8.205.340</u>	<u>634.430</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.225.848</u>	<u>763.489</u>
Aktiver i alt		<u><u>14.225.848</u></u>	<u><u>21.513.489</u></u>

Balance pr. 30. september 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		7.209.872	8.144.525
Egenkapital		7.809.872	8.744.525
Hensættelse til udskudt skat	8	0	4.378.008
Hensatte forpligtelser i alt		0	4.378.008
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.371.476
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.997.460	1.905.574
Selskabsskat		4.365.944	0
Deposita		0	600.225
Langfristede gældsforpligtelser	9	6.363.404	7.877.275
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	0	299.714
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.786	39.989
Anden gæld		18.786	73.978
Kortfristede gældsforpligtelser		52.572	513.681
Gældsforpligtelser i alt		6.415.976	8.390.956
Passiver i alt		14.225.848	21.513.489
Særlige poster	2		
Oplysning om dagsværdi	3		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	600.000	8.144.525	8.744.525
Årets resultat	0	-934.653	-934.653
Egenkapital 30. september 2022	<u>600.000</u>	<u>7.209.872</u>	<u>7.809.872</u>

Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	-69.021
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.977</u>	<u>18.540</u>
	<u><u>5.977</u></u>	<u><u>-50.481</u></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Særlige poster		
Andre driftsomkostninger		
Tab ved salg af ejendom	<u>58.930</u>	<u>0</u>
	<u><u>58.930</u></u>	<u><u>0</u></u>
3 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-1.051.829</u>	<u>750.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>6.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	-20.531	0
Kursreguleringer	<u>272.329</u>	<u>0</u>
	<u><u>251.798</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	78.977	0
Andre finansielle omkostninger	<u>115.338</u>	<u>108.735</u>
	<u><u>194.315</u></u>	<u><u>108.735</u></u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	4.365.944	0
Årets udskudte skat	<u>-4.378.008</u>	<u>531.792</u>
	<u><u>-12.064</u></u>	<u><u>531.792</u></u>
7 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2021		21.220.380
Tilgang i årets løb		7.051.829
Afgang i årets løb		<u>-20.750.000</u>
Kostpris 30. september 2022		<u>7.522.209</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2021		-470.380
Årets værdireguleringer		<u>-1.051.829</u>
Værdireguleringer 30. september 2022		<u>-1.522.209</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022		<u><u>6.000.000</u></u>

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer, er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Selskabets investeringsejendom er et parcelhus beliggende Brentedalen 6G i Ishøj. Ejendommen er aktuelt sat til salg. Ejendommens markedsværdi er fastsat ud fra mægler vurdering.

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2021	0	4.378.008
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2022	<u>0</u>	<u>4.378.008</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Immaterielle anlægsaktiver	-231.402	0
Skattemæssigt underskud	<u>231.402</u>	<u>4.378.008</u>
	<u>0</u>	<u>4.378.008</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.671.190	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.905.574	1.997.460	0	0
Selskabsskat	0	4.365.944	0	0
Deposita	600.225	0	0	0
	<u>8.176.989</u>	<u>6.363.404</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

10 Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Anker Petersen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A.P. Ejendomme Tranegilde Strandvej 79 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer, færdigvarer og udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver og aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Gennemsnitligt antal ansatte er beregnet efter ATP-metoden

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Da ledelsen har til hensigt at sælge ejendommen, tager værdiansættelsen udgangspunkt i en vurdering fra en uvildig og uafhængig ejendomsmægler.

Dagsværdien af investeringsejendommen er pr. 30. september 2022 vurderet af det uafhængige af Home Vallensbæk (Mørch & Partnere A/S) til kr. 6.000.000.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anker Damgaard Petersen

Direktør

På vegne af: Anker Petersen Holding ApS

Serienummer: 793ed04c-02ed-4e80-9854-6ec19dbd0a51

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-31 14:00:43 UTC



Christian Carl Agerholm

ECOMENTOR - STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
26063221

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c4d70e38-09e5-4d70-82a6-06a0a4bc857b

IP: 86.48.xxx.xxx

2023-03-31 14:08:11 UTC



Anker Damgaard Petersen

Dirigent

På vegne af: Anker Petersen Holding ApS

Serienummer: 793ed04c-02ed-4e80-9854-6ec19dbd0a51

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-31 17:58:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: 35E0C-BWN4B-7V2BO-EIET0-BDNKO-PPX0K

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 tidsstempelt 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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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