

# A.P. Ejendomme Tranegilde Strandvej 79 ApS

Tranegilde Strandvej 79, C/O Anker Damgaard Petersen, 2635 Ishøj

CVR-nr. 13 93 30 30

## Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2024.

---

Anker Damgaard Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for A.P. Ejendomme Tranegilde Strandvej 79 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. september 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 18. marts 2024

**Direktion**

Anker Damgaard Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i A.P. Ejendomme Tranegilde Strandvej 79 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A.P. Ejendomme Tranegilde Strandvej 79 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisors 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 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.

Kgs. Lyngby, den 18. marts 2024

### Ecomentor

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm  
statsautoriseret revisor  
mne34367

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

A.P. Ejendomme Tranegilde Strandvej 79 ApS  
Tranegilde Strandvej 79  
C/O Anker Damgaard Petersen  
2635 Ishøj

CVR-nr.: 13 93 30 30  
Stiftet: 1. januar 1990  
Hjemsted: Ishøj  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -162.185 kr. mod 112.536 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.464.615 kr. mod -934.653 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet ejendommen Brentedalen 6G, 2635 Ishøj og erhvervet ejendommen Tranegilde Strandvej 79, 2635 Ishøj med henblik på videresalg. Ejendommen Tranegilde Strandvej 79, 2635 Ishøj er indregnet som varelager under handelsejendomme i balancen pr. 30.09.2023.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-162.185</b>	<b>112.536</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.051.829
2 Personaleomkostninger	0	-5.977
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	-386.350	0
Andre driftsomkostninger	-756.250	-58.930
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.304.785</b>	<b>-1.004.200</b>
Andre finansielle indtægter	0	251.798
3 Øvrige finansielle omkostninger	-159.830	-194.315
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.464.615</b>	<b>-946.717</b>
4 Skat af årets resultat	0	12.064
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.464.615</b>	<b>-934.653</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.464.615	-934.653
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.464.615</b>	<b>-934.653</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	0	6.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	6.000.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>6.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Handelsejendomme	5.400.000	0
Varebeholdninger i alt	5.400.000	0
Andre tilgodehavender	4.059	20.508
Periodeafgrænsningsposter	1.559	0
Tilgodehavender i alt	5.618	20.508
Likvide beholdninger	7.360.529	8.205.340
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.766.147</b>	<b>8.225.848</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.766.147</b>	<b>14.225.848</b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	<u>5.745.257</u>	<u>7.209.872</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.345.257</u></b>	<b><u>7.809.872</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.022.548	1.997.460
7	Selskabsskat	<u>4.365.944</u>	<u>4.365.944</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.388.492</u>	<u>6.363.404</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.398	33.786
	Anden gæld	<u>0</u>	<u>18.786</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.398</u>	<u>52.572</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.420.890</u></b>	<b><u>6.415.976</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.766.147</u></b>	<b><u>14.225.848</u></b>
<b>1</b>	<b>Særlige poster</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	600.000	7.209.872	7.809.872
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.464.615	-1.464.615
	<u>600.000</u>	<u>5.745.257</u>	<u>6.345.257</u>

## Noter

---

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Særlige poster</b>		
Særlige poster omfatter væsentlige omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom tab ved salg af ejendomme og nedskrivning af handelsejendomme.		
Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.		
Omkostninger:		
Nedskrivning af handelsejendomme	386.300	0
Tab ved salg af ejendom	<u>756.250</u>	<u>58.930</u>
	<u>1.142.550</u>	<u>58.930</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsomkostninger	-756.250	-58.930
Nedskrivninger på omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	<u>-386.300</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<u><b>-1.142.550</b></u>	<u><b>-58.930</b></u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>5.977</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>5.977</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	155.152	78.977
Andre finansielle omkostninger	<u>4.678</u>	<u>115.338</u>
	<u><b>159.830</b></u>	<u><b>194.315</b></u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	4.365.944
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-4.378.008</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-12.064</b></u>

## Noter

---

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Selskabet har i regnskabsåret frasolgt sin investeringsejendom. Selskabet har pr. 30. september 2023 ingen investeringsejendomme.		
<b>6. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	2.022.548	1.997.460
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<u><b>2.022.548</b></u>	<u><b>1.997.460</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7. Selskabsskat</b>		
Langfristet del af selskabsskat	<u>0</u>	<u>4.365.944</u>
	0	4.365.944
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>4.365.944</u>	<u>0</u>
	<u><b>4.365.944</b></u>	<u><b>4.365.944</b></u>

## 8. Eventualposter

### Eventualaktiver

Selskabet har pr. 30. september 2023 et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på t.kr. 657.

### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Anker Petersen Holding ApS, CVR-nr. 71321312, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat fremgår af årsregnskabet for Anker Petersen Holding ApS.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A.P. Ejendomme Tranegilde Strandvej 79 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal ansatte er beregnet efter ATP-metoden.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen samskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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 velinformede og villige parter på arms længde 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 ejendomsrådgiver.

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til advokat. Desuden indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering. Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger.

Handelsejendomme nedskrives til nettorealizationsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til nettorealizationsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme, hvis ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opførelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealizationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

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