

**Ejendomsselskabet Ingerslevtoften Tranbjerg ApS**  
**c/o Niels Grann, Stentoft 3, Osted, 4320 Lejre**

---

**Årsrapport for**

**2020**

---

**CVR-nr. 31 17 83 39**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2021.

---

**Peter Svendsen Sørensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Ejendomsselskabet Ingerslevtoften Tranbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lejre, den 7. maj 2021

### Direktion

Peter Svendsen Sørensen

Niels Kejser Grann

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ingerslevtoften Tranbjerg ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ingerslevtoften Tranbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse og balance, egenkapitalopgørelse. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 7. maj 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Laursen  
statsautoriseret revisor  
mne30193

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Ingerslevtoften Tranbjerg ApS c/o Niels Grann Stentoft 3, Osted 4320 Lejre
	CVR-nr.: 31 17 83 39
	Stiftet: 8. januar 2010
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Svendsen Sørensen Niels Kejser Grann
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Modervirksomhed</b>	Muslingevej Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er at erhverve, udleje og sælge fast ejendom og dertil knyttede aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.078.398 mod 1.072.714 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.111.871 mod 240.031 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har solgt ejendommen i 1. kvartal 2021.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ingerslevtoften Tranbjerg 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatte.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Ingerslevtoften Tranbjerg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatte og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.078.398</b>	<b>1.072.714</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>500.000</u>	<u>-600.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.578.398</b>	<b>472.714</b>
Andre finansielle indtægter	14.638	7.388
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-167.578</u>	<u>-172.357</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.425.458</b>	<b>307.745</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-313.587</u>	<u>-67.714</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.111.871</u></b>	<b><u>240.031</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>1.111.871</u>	<u>240.031</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.111.871</u></b>	<b><u>240.031</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>13.400.000</u>	<u>12.900.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.400.000</u>	<u>12.900.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.400.000</u></b>	<b><u>12.900.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.158</u>	<u>6.109</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.158</u>	<u>6.109</u>
	Likvide beholdninger	<u>108.171</u>	<u>566.012</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>114.329</u></b>	<b><u>572.121</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.514.329</u></b>	<b><u>13.472.121</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	3.678.677	2.566.806
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.828.677</b>	<b>2.716.806</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.234.164	1.053.479
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.234.164</b>	<b>1.053.479</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.923.602	7.933.912
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.923.602	7.933.912
5 Kortfristet del af langfristet gæld	993.000	833.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	42.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	251.064	570.990
Selskabsskat	132.902	129.030
Anden gæld	115.920	192.654
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.527.886	1.767.924
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.451.488</b>	<b>9.701.836</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.514.329</b>	<b>13.472.121</b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	150.000	2.326.775	200.000	2.676.775
Udloddet udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	240.031	0	240.031
Egenkapital 1. januar 2020	150.000	2.566.806	0	2.716.806
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.111.871	0	1.111.871
	<b>150.000</b>	<b>3.678.677</b>	<b>0</b>	<b>3.828.677</b>

**Noter****1. Oplysninger om dagsværdi**

	<u>Investerings- ejendomme</u>	
Dagsværdi ultimo		13.400.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>500.000</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	22.034	14.532
Andre finansielle omkostninger	<u>145.544</u>	<u>157.825</u>
	<b><u>167.578</u></b>	<b><u>172.357</u></b>

**3. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	132.902	129.030
Årets regulering af udskudt skat	<u>180.685</u>	<u>-61.316</u>
	<b><u>313.587</u></b>	<b><u>67.714</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>11.714.835</u>	<u>11.714.835</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>11.714.835</u></b>	<b><u>11.714.835</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	1.185.165	1.785.165
Årets regulering til dagsværdi	<u>500.000</u>	<u>-600.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>1.685.165</u></b>	<b><u>1.185.165</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>13.400.000</u></b>	<b><u>12.900.000</u></b>

Dagsværdien for investeringsejendomme er vurderet på baggrund af en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 8,38

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
8,13%	13.812.000	13.400.000	412.000
8,63%	13.011.000	13.400.000	389.000



## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.916.602	993.000	6.923.602	3.224.000
	<u>7.916.602</u>	<u>993.000</u>	<u>6.923.602</u>	<u>3.224.000</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.665 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 13.400 t.kr.

Selskabet har udstedet ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankengagement, 1.191 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Muslingevej Holding ApS, CVR-nr. 33 04 97 06 som 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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