

# Revisionsfirmaet Georg Mathiasen

Registrerede revisorer  
Vølundsvej 6, Torvet, 8230 Åbyhøj  
Tlf. 86 15 75 99 · Fax 86 15 52 99

## Tranberg Ejendomme ApS

c/o Toft Administration ApS

Bredgade 23C

4000 Roskilde

Cvr-nr. 32 55 41 48

### ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2017

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29 / 6 2018

Jørgen Hove Jensen  
Dirigent



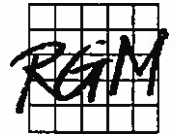
## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter.....	15



SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Tranberg Ejendomme ApS c/o Toft Administration ApS Bredgade 23C 4000 Roskilde
<b>Direktion</b>	Jørgen Hove Jensen
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Georg Mathiasen Registrerede revisorer Vølundsvej 6 8230 Åbyhøj



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Tranberg Ejendomme 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 19. juni 2018

**Direktion**

Jørgen Hove Jensen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejeren af Tranberg Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tranberg Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Åbyhøj, den 19. juni 2018

**REVISIONSFIRMAET GEORG MATHIASEN**  
**REGISTREREDE REVISORER**  
Cvr-nr. 72430816

Peter Ry Mathiasen

Registreret revisor HD  
Medlem af FSR - danske revisorer  
mne1022

Torben Rask Jensen

Registreret revisor  
Medlem af FSR - danske revisorer  
mne16087



## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter er udlejning og administration af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er i gang med at udvikle ejendomsporteføljen.

Dette medfører relativt høje omkostninger samtidig med at lejepotentialet endnu ikke er udnyttet fuldt ud. Der er derfor konstateret et negativt resultat i regnskabsåret, hvilket er som forventet.





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Tranberg Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### Generelt om indregning og måling

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, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Ejendomsomkostninger**

Herunder indregnes faste omkostninger vedrørende drift af ejendomme samt omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, låneomkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der opskrives til dagsværdier, der måles som den forventede salgspris på hver enkelt ejendom. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en afskrivningsperiode på 50 år og en restværdi på 80%.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmidler	5 år	10 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



**RESULTATOPGØRELSE**  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>1.224.706</b>	<b>5.514.582</b>
1 Personaleomkostninger .....	(617.528)	(410.616)
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	(158.615)	(61.176)
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>448.563</b>	<b>5.042.790</b>
Andre finansielle indtægter .....	3.201	0
Andre finansielle omkostninger .....	(633.649)	(588.633)
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>	<b>(181.885)</b>	<b>4.454.157</b>
Skat af årets resultat .....	(18.463)	(995.968)
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>(200.348)</b>	<b>3.458.189</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	52.900	51.700
Overført resultat .....	(253.248)	3.406.489
<b>DISPONERET I ALT.....</b>	<b>(200.348)</b>	<b>3.458.189</b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## AKTIVER

	2017	2016
2 Grunde og bygninger.....	50.467.785	25.016.893
2 Driftsmidler .....	15.685	20.553
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>50.483.470</b>	<b>25.037.446</b>
Andre tilgodehavender.....	450.000	450.000
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>450.000</b>	<b>450.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>50.933.470</b>	<b>25.487.446</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	139.306	77.315
Andre tilgodehavender.....	171.004	1.619.639
Periodeafgrænsningsposter .....	37.496	30.647
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>347.806</b>	<b>1.727.601</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>236.959</b>	<b>1.203.066</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>584.765</b>	<b>2.930.667</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>51.518.235</b>	<b>28.418.113</b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....	14.535.005	2.477.159
Overført resultat .....	3.859.938	4.070.752
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	52.900	51.700
<b>3 EGENKAPITAL .....</b>	<b>18.572.843</b>	<b>6.724.611</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	4.096.173	666.410
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.096.173</b>	<b>666.410</b>
Prioritetsgæld.....	25.154.596	17.546.114
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>25.154.596</b>	<b>17.546.114</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	211.023	477.394
Kreditinstitutter .....	985.208	9.470
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	276.789	82.767
Selskabsskat.....	0	1.035.466
Anden gæld .....	2.033.459	1.832.044
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	188.144	43.837
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.694.623</b>	<b>3.480.978</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>28.849.219</b>	<b>21.027.092</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>51.518.235</b>	<b>28.418.113</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## NOTER

	2017	2016
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	2	2
Lønninger.....	612.014	409.385
Andre omkostninger til social sikring .....	5.514	1.231
	<hr/>	<hr/>
<b>Personaleomkostninger i alt.....</b>	<b>617.528</b>	<b>410.616</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	Grunde og bygninger	Driftsmidler
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	21.922.243	27.044
Tilgang i årets løb .....	10.501.370	0
Afgang i årets løb.....	(422.095)	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2017	32.001.518	27.044
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	3.185.301	0
Årets opskrivninger .....	16.691.085	0
Afgang i årets løb.....	(1.177.905)	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2017	18.698.481	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	(90.651)	(6.491)
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	12.184	0
Årets af-/nedskrivninger .....	(153.747)	(4.868)
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	(232.214)	(11.359)
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>50.467.785</b>	<b>15.685</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Der er foretaget opskrivning af Grunde og bygninger, jf. ovenstående. Såfremt opskrivningen ikke havde været foretaget, ville den regnskabsmæssige værdi af Grunde og bygninger have været indregnet med 31.833 tkr. i balancen.



## NOTER

	Primo	Overførsel	Kapital- regulering	Udbetalt resultatdispo- udbytte	Forslag til resultatdispo- nering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>						
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger.....	2.477.159	0	12.057.846	0	0	14.535.005
Overført resultat.....	4.070.752	42.434	0	0	(253.248)	3.859.938
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	51.700	0	0	(51.700)	52.900	52.900
	<u>6.724.611</u>	<u>42.434</u>	<u>12.057.846</u>	<u>(51.700)</u>	<u>(200.348)</u>	<u>18.572.843</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	18.023.508	25.365.619	211.023	23.655.363
	<u>18.023.508</u>	<u>25.365.619</u>	<u>211.023</u>	<u>23.655.363</u>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for forpligtelser på i alt 27.652 tkr. er der afgivet pant i Grunde og bygninger, som i årsrapporten er indregnet med en værdi på 50.468 tkr.