



# Revisionsfirmaet Georg Mathiasen

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

**Tranberg Ejendomme ApS**  
Smedestræde 1  
5750 Ringe

**Cvr-nr. 32 55 41 48**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2015**  
**(6. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/7 2016

Jørgen Hove Jensen  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13
Noter.....	15



SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Tranberg Ejendomme ApS Smedestræde 1 5750 Ringe
<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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 7. juli 2016

**Direktion**

Jørgen Hove Jensen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejeren af Tranberg Ejendomme ApS

#### Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tranberg Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### 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.

Åbyhøj, den 7. juli 2016

**REVISIONSFIRMAET GEORG MATHIASSEN  
REGISTREREDE REVISORER**

Cvr-nr. 72430816

Peter Ry Mathiasen

Registreret revisor HD

Medlem af FSR - danske revisorer

Torben Rask Jensen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer



## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter er udlejning og administration af fast ejendom.

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

Udlejningsaktiviteterne har udviklet sig som forventet i regnskabsåret.

Årets resultat er påvirket i positiv retning af avance ved salg af fast ejendom.

Det forventes, at selskabet også i det kommende regnskabsår vil have avancer i forbindelse med salg af fast ejendom, og på den baggrund forventes der et resultat på niveau med 2015.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Tranberg Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi, da det giver et mere retvisende billede af værdien af virksomhedens aktiver. Den beløbsmæssige indvirkning heraf er 8.403 tkr. på aktiver, 1.849 tkr. på hensatte forpligtelser og 6.554 tkr. på egenkapitalen. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

#### 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.





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **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**

Posten omfatter virksomhedens administrative omkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger til virksomhedens ansatte.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet, 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, 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**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.

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.

**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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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 nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE**  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.232.029</b>	<b>244.131</b>
1 Personalemkostninger .....	(105.500)	(100.000)
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	(28.855)	(9.820)
Andre driftsomkostninger.....	0	(29.964)
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.097.674</b>	<b>104.347</b>
Andre finansielle indtægter .....	27.566	9.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	0	212
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	0	(12.204)
Andre finansielle omkostninger.....	(223.327)	(60.755)
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>901.913</b>	<b>40.600</b>
Skat af årets resultat .....	(208.217)	4.841
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>693.696</b>	<b>45.441</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	693.696	45.441
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>693.696</b>	<b>45.441</b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## AKTIVER

	2015	2014
Grunde og bygninger.....	23.109.371	10.330.122
Driftsmidler .....	25.421	0
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>23.134.792</b>	<b>10.330.122</b>
Andre tilgodehavender.....	450.000	450.000
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>450.000</b>	<b>450.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>23.584.792</b>	<b>10.780.122</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	5.521
Andre tilgodehavender.....	23.728	0
Periodeafgrænsningsposter .....	10.769	0
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>34.497</b>	<b>5.521</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>271.643</b>	<b>590.058</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>306.140</b>	<b>595.579</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>23.890.932</b>	<b>11.375.701</b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....	6.553.988	5.505.774
Overført resultat .....	656.887	(36.809)
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>7.335.875</b>	<b>5.593.965</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	1.819.655	1.508.604
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.819.655</b>	<b>1.508.604</b>
Prioritetsgæld .....	6.089.772	2.908.000
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6.089.772</b>	<b>2.908.000</b>
Kreditinstitutter .....	6.248.131	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	121.248	43.061
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	333.445
Selskabsskat.....	199.758	21.167
Anden gæld .....	2.054.220	730.686
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	22.273	236.773
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>8.645.630</b>	<b>1.365.132</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>14.735.402</b>	<b>4.273.132</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>23.890.932</b>	<b>11.375.701</b>
<b>4 Eventualposter mv.</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## NOTER

	2015	2014
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger.....	105.500	100.000
<b>Personaleomkostninger i alt.....</b>	<b>105.500</b>	<b>100.000</b>

	Primo	Praksis ændringer	Kapital- regulering	Forslag til resultatdispo- nering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger.....	0	5.505.774	1.048.214	0	6.553.988
Overført resultat.....	(36.809)	0	0	693.696	656.887
	<b>88.191</b>	<b>5.505.774</b>	<b>1.048.214</b>	<b>693.696</b>	<b>7.335.875</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	2.908.000	6.089.772	6.089.772
	<b>2.908.000</b>	<b>6.089.772</b>	<b>6.089.772</b>

**4 Eventualposter mv.**

Selskabet har en udskudt skatteforpligtelse på 1.820 tkr. Beløbet er indregnet i balancen under hensatte forpligtelser.



## NOTER

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Skadesløsbrev til ejerforeningen er tinglyst med kr. 48.000 i ejendommen matr. nr. 298 Kongens Enghave, lejlighed nr. 3,14,21,24,33,53 og 72.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforening og bank er der afgivet pant i ejendomme, der i årsrapporten er indregnet med en værdi på 23.109 tkr.