



Revisionsfirmaet Georg Mathiasen

Registrerede revisorer
Vølundsvej 6, Torvet, 8230 Åbyhøj

Tranberg Ejendomme ApS

Ørager 26, 1.
2650 Hvidovre

Cvr-nr. 32 55 41 48

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2023

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9 / 7 2024

Bjarke Sanbeck

Dirigent

MEMBER OF
DANSKE REVISORER
FSK*



INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter.....	15



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Tranberg Ejendomme ApS Ørager 26, 1. 2650 Hvidovre
Direktion	Bjarke Sanbeck
Revisor	Revisionsfirmaet Georg Mathiasen Registrerede revisorer Vølundsvej 6 8230 Åbyhøj



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 2. juli 2024

Direktion

Bjarke Sanbeck



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 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 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 2. juli 2024

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 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 har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Tranberg Ejendomme ApS for 2023 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 kompensation fra statens hjælpepakker.

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 samt realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftskostninger.

Tilgodehavender

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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. 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	1.399.941	1.825.363
1 Personaleomkostninger	(484.020)	(483.996)
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	(175.291)	(175.291)
DRIFTSRESULTAT	740.630	1.166.076
Andre finansielle indtægter	24	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	160.070	168.293
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	(170.015)	(51.736)
Andre finansielle omkostninger	(2.307.345)	(1.330.465)
RESULTAT FØR SKAT	(1.576.636)	(47.832)
Skat af årets resultat	346.231	4.630
ÅRETS RESULTAT	(1.230.405)	(43.202)
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	(1.230.405)	(43.202)
DISPONERET I ALT	(1.230.405)	(43.202)



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
2 Grunde og bygninger.....	87.102.420	87.277.711
2 Driftsmidler.....	2.704	2.704
Materielle anlægsaktiver	87.105.124	87.280.415
ANLÆGSAKTIVER.....	87.105.124	87.280.415
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	84.900	472.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	6.405.689	5.452.050
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	50.939	167.767
Andre tilgodehavender.....	5.521	479.104
Periodeafgrænsningsposter	29.551	26.711
Tilgodehavender.....	6.576.600	6.597.632
Likvide beholdninger.....	12.512	1.244.792
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	6.589.112	7.842.424
AKTIVER	93.694.236	95.122.839



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Reserve for opskrivninger	22.171.081	25.620.716
Overført resultat	6.666.175	8.017.960
EGENKAPITAL	28.962.256	33.763.676
Hensættelse til udskudt skat.....	5.446.314	6.525.481
HENSATTE FORPLIGTELSER	5.446.314	6.525.481
Prioritetsgæld.....	40.725.970	36.734.321
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	40.725.970	36.734.321
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	517.857	534.886
Kreditinstitutter	7.600.872	7.150.492
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	3.787.653	3.979.907
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.416.807	4.250.542
Anden gæld	1.561.892	1.568.791
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	674.615	614.743
Kortfristede gældsforpligtelser	18.559.696	18.099.361
GÆLDSFORPLIGTELSER	59.285.666	54.833.682
PASSIVER.....	93.694.236	95.122.839

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2023	2022
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	478.864	478.864
Andre omkostninger til social sikring	5.156	5.132
Personalemkostninger i alt.....	484.020	483.996
	Grunde og bygninger	Driftsmidler
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	55.074.110	27.044
Tilgang i årets løb	4.354.890	0
Kostpris 31. december 2023	59.429.000	27.044
Opskrivninger, primo	33.225.888	0
Afgang i årets løb.....	(4.354.890)	0
Opskrivninger 31. december 2023	28.870.998	0
Af-/nedskrivninger, primo	(1.022.287)	(24.340)
Årets af-/nedskrivninger	(175.291)	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	(1.197.578)	(24.340)
Materielle anlægsaktiver i alt	87.102.420	2.704

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 58.587 tkr. i balancen.

NOTER

	2023	2022
3 Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger, primo	25.620.716	27.856.908
Årets opskrivning.....	0	1.482.000
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger.....	(3.396.814)	(3.665.371)
Reduktion pga. merafskrivninger.....	(52.821)	(52.821)
Reserve for opskrivninger i alt	<u>22.171.081</u>	<u>25.620.716</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	37.269.207	41.243.827	517.857	27.306.890
	<u>37.269.207</u>	<u>41.243.827</u>	<u>517.857</u>	<u>27.306.890</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har en udskudt skatteforpligtelse på 5.446 tkr. Beløbet er indregnet i balancen under hensatte forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2023 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



NOTER

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på i alt kr. 41.243.827 er der afgivet pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankmellemværende ligger ejerpantebrev kr. 482.500 med pant i ejendommen Ørager 26, Hvidovre og ejerpantebrev kr. 8.500.000 med pant i ejendommen Rygårds Allé 40, Hellerup.

Skadesløsbreve til ejerforening er tinglyst med kr. 48.000 i ejendommen matr. nr. 298 Kongens Enghave, lejlighed nr. 72.