



# Revisionsfirmaet Georg Mathiasen

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

## Tranberg Ejendomme ApS

Ørager 26, 1.  
2650 Hvidovre

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

### ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2020

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3 / 8 2021

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 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14
Noter.....	16



SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Tranberg Ejendomme ApS Ørager 26, 1. 2650 Hvidovre
<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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 2. august 2021

**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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 regnskabsbrugerne 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 2. august 2021

**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 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 2020 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 samt 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.

### **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.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2020

	2020	2019
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>653.095</b>	<b>887.733</b>
1 Personalemkostninger .....	(628.541)	(798.439)
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	(182.357)	(187.350)
Andre driftsomkostninger.....	0	(41.150)
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>(157.803)</b>	<b>(139.206)</b>
Andre finansielle indtægter .....	154.306	72.572
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	83.507	25.387
Andre finansielle omkostninger .....	(785.122)	(836.459)
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>	<b>(705.112)</b>	<b>(877.706)</b>
Skat af årets resultat .....	168.567	287.735
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>(536.545)</b>	<b>(589.971)</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	(536.545)	(589.971)
<b>DISPONERET I ALT.....</b>	<b>(536.545)</b>	<b>(589.971)</b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## AKTIVER

	2020	2019
2 Grunde og bygninger.....	81.730.430	58.109.542
2 Driftsmidler .....	2.704	5.949
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>81.733.134</b>	<b>58.115.491</b>
Andre tilgodehavender.....	0	450.000
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>0</b>	<b>450.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>81.733.134</b>	<b>58.565.491</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	65.627	308.874
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	1.515.613	657.193
Tilgodehavender hos associerede virksomheder.....	2.116.838	1.998.029
Andre tilgodehavender.....	533.027	72.971
Periodeafgrænsningsposter .....	52.124	30.537
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>4.283.229</b>	<b>3.067.604</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>200.198</b>	<b>6.620.557</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>4.483.427</b>	<b>9.688.161</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>86.216.561</b>	<b>68.253.652</b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....	27.787.722	20.794.185
Overført resultat .....	7.987.952	8.468.311
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>35.900.674</b>	<b>29.387.496</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	7.686.197	5.866.381
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>7.686.197</b>	<b>5.866.381</b>
Prioritetsgæld.....	27.506.121	28.046.118
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>27.506.121</b>	<b>28.046.118</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	545.600	543.095
Kreditinstitutter .....	9.643.827	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	2.836.590	1.042.600
Skyldigt sambeskatningsbidrag .....	0	1.269.864
Anden gæld .....	1.579.159	1.644.897
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	518.393	453.201
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>15.123.569</b>	<b>4.953.657</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>42.629.690</b>	<b>32.999.775</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>86.216.561</b>	<b>68.253.652</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## NOTER

	2020	2019
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	3	3
Lønninger.....	608.549	779.516
Andre omkostninger til social sikring .....	19.992	18.923
<b>Personaleomkostninger i alt.....</b>	<b>628.541</b>	<b>798.439</b>
	Grunde og bygninger	Driftsmidler
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	31.772.494	27.044
Tilgang i årets løb .....	14.761.894	0
Kostpris 31. december 2020	46.534.388	27.044
Opskrivninger, primo .....	26.827.505	0
Årets opskrivninger .....	10.657.884	0
Afgang i årets løb.....	(1.619.778)	0
Opskrivninger 31. december 2020	35.865.611	0
Af-/nedskrivninger, primo .....	(490.457)	(21.095)
Årets af-/nedskrivninger .....	(179.112)	(3.245)
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	(669.569)	(24.340)
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>81.730.430</b>	<b>2.704</b>

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 46.146 tkr. i balancen.





## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	28.589.213	28.051.721	545.600	25.085.784
	<u>28.589.213</u>	<u>28.051.721</u>	<u>545.600</u>	<u>25.085.784</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har en udskudt skatteforpligtelse på 7.686 tkr. Beløbet er indregnet i balancen under hensatte forpligtelser.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor Nykredit Leasing vedrørende tilknyttede og associerede virksomheders 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 2020 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for forpligtelser på i alt 37.082 tkr. er der afgivet pant i Grunde og bygninger, som i årsrapporten er indregnet med en værdi på 81.730 tkr.