

## **Ejendomsselskabet Tranegårdsvej 26 ApS**

**Årsrapport for perioden 1.1.2015 – 31.12.2015**

**4. regnskabsår**

**CVR-nr. 34 58 61 60**

Godkendt på selskabets  
generalforsamling, den 25. maj 2016

Dirigent



---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>SIDE</b>
Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter til årsrapporten.....	14

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab: Ejendomsselskabet Tranegårdsvej 26 ApS  
Avderødvej 27  
2980 Kokkedal  
CVR-nr. 34 58 61 60  
Hjemstedskommune: Fredensborg

Direktion: Jesper Favre-Bulle Malling Petersen  
Thomas Favre-Bulle Malling

Revision: Christensen & Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 68  
1264 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Tranegårdsvej 26 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

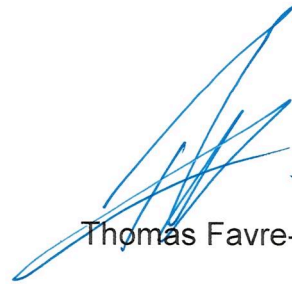
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 25. maj 2016

*Direktion:*



Jesper Favre-Bulle Malling Petersen



Thomas Favre-Bulle Malling

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

### ***Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tranegårdsvej 26 ApS***

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tranegårdsvej 26 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores 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 regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

København, den 25. maj 2016

Christensen & Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41



John Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udvikling ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Periodens resultat før skat blev et overskud på 8,7 mio. kr.

Selskabet har efter endt modernisering, nu også afsluttet salget af alle lejlighederne.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Fremtidsudsigter**

Der forventes et positivt resultat før skat for 2016.

### **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tranegårdsvej 26 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tranegårdsvej 26 ApS indgår i koncernregnskabet for CFP Group A/S, Avderød, CVR-nr. 73328012.

I henhold til årsregnskabsloven § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet en pengestrømsopgørelse, idet selskabet indgår i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for CFP Group A/S

### **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 og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### ***Nettoomsætning***

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden året udgang. Selskabet anvender faktureringskriteriet som indtægtskriterium og nettoomsætningen omfatter således værdien af solgte lejligheder.

Omsætningen er af konkurrencemæssige hensyn udeladt med henvisning til årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### ***Omkostninger vedrørende investeringsejendomme***

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT**

### ***Finansielle indtægter og omkostninger***

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld og kurstab.

### ***Skat af årets resultat***

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag 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.

### ***Sambeskatning***

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af koncernen. Moderselskabet RP Holding Sletten ApS er administrationselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **Balancen**

### ***Ejendomme***

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingerne sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendomme tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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 investerings-ejendommens brugstid.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT**

### ***Ejendomme - fortsat***

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

### ***Tilgodehavender***

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### ***Udbytte***

Foreslået udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Det foreslåede udbytte for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### ***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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske enhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Selskabet er sambeskattet med danske virksomheder i CFP Group A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### ***Gældsforpligtelser***

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Med mindre andet er angivet, er alle tal angivet i tkr.

**RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december**

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	15.061	4.515
Andre eksterne omkostninger	<u>-578</u>	<u>-422</u>
<b>Driftsresultat</b>	14.483	4.093
Værdiregulering af investeringsejendom	-5.250	5.250
Finansielle indtægter	0	0
1 Finansielle omkostninger	<u>-537</u>	<u>-1.485</u>
<b>Resultat før skat</b>	8.696	7.858
2 Skat af årets resultat	<u>-2.043</u>	<u>-1.873</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>6.653</u></u>	<u><u>5.985</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<b>AKTIVER</b>		
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Ejendomme til videresalg	<u>0</u>	<u>45.951</u>
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>45.951</u>
Tilgodehavende fra salg	8	7.444
Tilgodehavende hos koncernselskab	18.931	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>11</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>18.939</u>	<u>7.455</u>
Likvide beholdninger	<u>104</u>	<u>108</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>19.043</b></u>	<u><b>53.514</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>19.043</b></u>	<u><b>53.514</b></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
	<b>PASSIVER</b>	
3	<b>Egenkapital</b>	
	Selskabskapital	80 80
	Overført resultat	396 8.743
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	15.000 0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.476 8.823</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	
2	Udskudt skat	0 1.234
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0 1.234</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0 118
	Gæld til tilknyttede virksomheder	76 41.408
	Skyldig koncernskat	3.277 76
	Anden gæld	214 1.855
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.567 43.457</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.567 44.691</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>19.043 53.514</b>
4-6	<b>Øvrige noter</b>	

**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter til tilknyttede selskaber	-526	-1.485
Andre renter	<u>-11</u>	<u>0</u>
	<u><u>-537</u></u>	<u><u>-1.485</u></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	-3.277	-76
Regulering af udskudt skat vedr. året	1.234	-1.797
Regulering af skat tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>I alt</b>	<u><u>-2.043</u></u>	<u><u>-1.873</u></u>
Udskudt skat er ændret således:		
Saldo 31. maj	1.234	-563
Årets regulering	<u>-1.234</u>	<u>1.797</u>
<b>Saldo 31. december</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.234</u></u>

**3 Egenkapital**

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regn- skabsåret</u>	<u>Egen- kapital i alt</u>
Saldo 1. januar 2015	80	8.743	0	8.823
Årets resultat	-	6.653	-	6.653
Foreslået udbytte	<u>-</u>	<u>-15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>0</u>
	<u><u>80</u></u>	<u><u>396</u></u>	<u><u>15.000</u></u>	<u><u>15.476</u></u>

Selskabskapitalen består af 80 anparter á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 4 Eventualposter m.v.

#### ***Sambeskattede selskaber.***

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet RP Holding Sletten ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter

### 5 Ejerforhold

C.F.P. Ejendomme A/S, Fredensborg, ejer 100 % af selskabets kapital.

### 6 Koncerforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet for CFP Group A/S, Cvr-nr. 73 32 80 12, og RP Holding Sletten ApS, Cvr-nr. 30 61 26 55 Avderødvej 27, 2980 Kokkedal, hvor koncernregnskab kan rekvireres.