

**Thrane Ejendomme ApS**  
Marsvej 6, 7100 Vejle

**CVR-nr. 34 61 95 57**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2018

---

Nicolai Thrane  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Thrane Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. maj 2018

**Direktion**

Nicolai Thrane

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Thrane Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Thrane Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 14. maj 2018

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Morten Broberg Lind**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32735

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Thrane Ejendomme ApS Marsvej 6 7100 Vejle
	Telefon: +4586125005
	CVR-nr.: 34 61 95 57
	Stiftet: 19. juli 2012
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Nicolai Thrane
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2-12, 1092 København K

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

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

Det ordinære resultat efter skat udgør 143 t.kr. mod 242 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Thrane Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt omkostninger fra udlejningsejendomme.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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 investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. 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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>145.477</b>	<b>105.988</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	170.434	384.148
<b>Driftsresultat</b>	<b>315.911</b>	<b>490.136</b>
Andre finansielle indtægter	0	12
Øvrige finansielle omkostninger	-132.452	-183.900
<b>Resultat før skat</b>	<b>183.459</b>	<b>306.248</b>
1 Skat af årets resultat	-40.000	-64.700
<b>Årets resultat</b>	<b>143.459</b>	<b>241.548</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	143.459	241.548
<b>Disponeret i alt</b>	<b>143.459</b>	<b>241.548</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>5.000.000</u>	<u>4.767.196</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.000.000</u>	<u>4.767.196</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>4.767.196</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>3.372</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>3.372</u>
	Likvide beholdninger	<u>124.311</u>	<u>653.587</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>124.311</u></b>	<b><u>656.959</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.124.311</u></b>	<b><u>5.424.155</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	335.684	192.225
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>415.684</u></b>	<b><u>272.225</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	98.000	58.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>98.000</u></b>	<b><u>58.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.401.913	2.565.174
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.401.913</u>	<u>2.565.174</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	167.410	165.962
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.811	15.468
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.893.730	2.224.917
	Anden gæld	81.213	73.538
	Periodeafgrænsningsposter	32.550	48.871
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.208.714</u>	<u>2.528.756</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.610.627</u></b>	<b><u>5.093.930</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.124.311</u></b>	<b><u>5.424.155</u></b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2017	2016
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	40.000	64.700
	<b>40.000</b>	<b>64.700</b>
	31/12 2017	31/12 2016
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	4.391.678	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	3.444.577
Tilgang i årets løb	62.370	3.067.196
Afgang i årets løb	0	-2.120.095
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>4.454.048</b>	<b>4.391.678</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	375.518	0
Årets regulering til dagsværdi	170.434	375.518
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>545.952</b>	<b>375.518</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.000.000</b>	<b>4.767.196</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne der er anvendt på selskabets ejendomme er 6,25 % (beboelsesejendom Vejle) og 3,25 % (ny lejlighed Aarhus).

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	31/12 2017	31/12 2016
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	192.225	-49.323
Årets overførte overskud eller underskud	<u>143.459</u>	<u>241.548</u>
	<b><u>335.684</u></b>	<b><u>192.225</u></b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.569.323	2.731.136
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-167.410</u>	<u>-165.962</u>
	<b><u>2.401.913</u></b>	<b><u>2.565.174</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.786.000</u>	<u>1.953.621</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.569 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.000 t.kr.		