

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

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

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2019

---

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 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. april 2019

**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 2018 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 12. april 2019

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Morten Broberg Lind**

statsautoriseret revisor  
mne32735

## 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 2018 - 31. december 2018
<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**

Årets resultat efter skat udgør 283 t.kr. mod 143 t.kr. sidste år. Ledelsen anser resultatet 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. Ejendommene 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”.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>117.684</b>	<b>145.477</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	377.339	170.434
<b>Driftsresultat</b>	<b>495.023</b>	<b>315.911</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-156.118	-132.452
<b>Resultat før skat</b>	<b>338.905</b>	<b>183.459</b>
1 Skat af årets resultat	-55.828	-40.000
<b>Årets resultat</b>	<b>283.077</b>	<b>143.459</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	283.077	143.459
<b>Disponeret i alt</b>	<b>283.077</b>	<b>143.459</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>3.300.000</u>	<u>5.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.300.000</u>	<u>5.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.300.000</u></b>	<b><u>5.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>1.402.714</u>	<u>124.311</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.402.714</u></b>	<b><u>124.311</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.702.714</u></b>	<b><u>5.124.311</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	618.761	335.684
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>698.761</u></b>	<b><u>415.684</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	51.000	98.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>51.000</u></b>	<b><u>98.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.651.322	2.401.913
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.651.322</u>	<u>2.401.913</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	99.800	167.410
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.313	33.811
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.021.556	1.893.730
	Selskabsskat	102.828	0
	Anden gæld	33.067	81.213
	Periodeafgrænsningsposter	33.067	32.550
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.301.631</u>	<u>2.208.714</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.952.953</u></b>	<b><u>4.610.627</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.702.714</u></b>	<b><u>5.124.311</u></b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2018	2017
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	102.828	0
Årets regulering af udskudt skat	-47.000	40.000
	<b>55.828</b>	<b>40.000</b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	4.454.048	4.391.678
Tilgang i årets løb	0	62.370
Afgang i årets løb	-1.386.852	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>3.067.196</b>	<b>4.454.048</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	545.952	375.518
Årets regulering til dagsværdi	100.000	170.434
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-413.148	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>232.804</b>	<b>545.952</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.300.000</b>	<b>5.000.000</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. Afkastsatsen der er anvendt på selskabets ejendom (lejlighed Århus) er 3,25 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	31/12 2018	31/12 2017
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	335.684	192.225
Årets overførte overskud eller underskud	<u>283.077</u>	<u>143.459</u>
	<b><u>618.761</u></b>	<b><u>335.684</u></b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.751.122	2.569.323
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-99.800</u>	<u>-167.410</u>
	<b><u>1.651.322</u></b>	<b><u>2.401.913</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.142.122</u>	<u>1.560.800</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.751 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 3.300 t.kr.		