

Tranegårdsvej 68 ApS

Strandpromenaden 27B, 1., 2100 København Ø

CVR-nr. 35 46 80 48

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2023.

Lone Roving Timm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Hovedtal og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Tranegårdsvej 68 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 22. maj 2023

Direktion

Lone Roving Timm
Direktør

Claus Neergaard
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Tranegårdsvej 68 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tranegårdsvej 68 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

København Ø, den 22. maj 2023

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
mne19740

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tranegårdsvej 68 ApS
Strandpromenaden 27B, 1.
2100 København Ø

CVR-nr.: 35 46 80 48
Stiftet: 29. august 2013
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. regnskabsår

Direktion

Lone Rovsing Timm, Direktør
Claus Neergaard, Direktør

Revisor

One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ragnagade 7, 2.
2100 København Ø

Modervirksomhed

CNE Ejendomsinvest ApS
CVR nr. 35468021

Hovedtal og nøgletal

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Resultatopgørelse:		
Bruttofortjeneste	406	374
Resultat af primær drift	372	327
Finansielle poster, netto	-85	-65
Årets resultat	229	207
Balance:		
Balancesum	7.528	7.661
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0
Egenkapital	647	818
Nøgletal i %:		
Likviditetsgrad	551,1	968,9
Soliditetsgrad	8,6	10,7
Egenkapitalforrentning	31,3	29,0

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendommen beliggende Tranegårdsvej 68 i Gentofte kommune.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 406.077 kr. mod 373.674 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 229.414 kr. mod 207.360 kr. sidste år. kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tranegårdsvej 68 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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Restværdi for selskabets ejendom er målt til 50%. Tidligere var valgt en restværdi på 30%.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 eksterne omkostninger, herunder omkostninger vedr. ejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning 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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50%

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Tranegårdsvej 68 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	406.077	373.674
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-33.843	-46.599
Driftsresultat	372.234	327.075
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.500	21.122
Øvrige finansielle omkostninger	-109.262	-85.793
Resultat før skat	287.472	262.404
1 Skat af årets resultat	-58.058	-55.044
Årets resultat	229.414	207.360
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	400.000
Overføres til overført resultat	229.414	0
Disponeret fra overført resultat	0	-192.640
Disponeret i alt	229.414	207.360

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	5.949.325	5.983.168
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.949.325</u>	<u>5.983.168</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.949.325</u>	<u>5.983.168</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.168.527	1.299.071
	Tilgodehavender i alt	<u>1.168.527</u>	<u>1.299.071</u>
	Likvide beholdninger	<u>410.358</u>	<u>378.688</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.578.885</u>	<u>1.677.759</u>
	Aktiver i alt	<u>7.528.210</u>	<u>7.660.927</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	567.163	337.749
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	400.000
	Egenkapital i alt	<u>647.163</u>	<u>817.749</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	6.457.979	6.533.425
	Deposita	<u>136.590</u>	<u>136.589</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.594.569</u>	<u>6.670.014</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	80.000	80.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	113.920	13.120
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	58.058	55.044
	Anden gæld	<u>34.500</u>	<u>25.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>286.478</u>	<u>173.164</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.881.047</u>	<u>6.843.178</u>
	Passiver i alt	<u>7.528.210</u>	<u>7.660.927</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	337.749	400.000	817.749
Udloddet udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	229.414	0	229.414
	80.000	567.163	0	647.163

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	58.058	55.044
	58.058	55.044
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	6.607.304	6.607.304
Kostpris 31. december 2022	6.607.304	6.607.304
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-624.136	-578.604
Årets afskrivninger	-33.843	-45.532
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-657.979	-624.136
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	5.949.325	5.983.168
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.537.979	6.613.425
Heraf forfalder inden for 1 år	-80.000	-80.000
	6.457.979	6.533.425
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.058.425	6.133.425
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.538 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.949 t.kr.		

Noter

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CNE Ejendomsinvest ApS, CVR-nr. CVR nr. 35468021, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.