



*Tranberg Ejendomme, Byg og Isolering ApS  
Borgmester Nielsens Vej 88  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 35476741*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. juli 2017 - 30. juni 2018*

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/12 2018

Jesper Tranberg  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Tranberg Ejendomme, Byg og Isolering ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 31/12 2018

**Direktion**



Jesper Tranberg

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Tranberg Ejendomme, Byg og Isolering ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tranberg Ejendomme, Byg og Isolering ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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 revisorer's 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.

Rønne, den 31/12 2018

### Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Anders Koføed  
statsautoriseret revisor  
mne7399  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Tranberg Ejendomme, Byg og Isolering ApS  
Borgmester Nielsens Vej 88  
3700 Rønne

E-mail: n.tranberg@mail.dk

CVR-nr.: 35 47 67 41  
Stiftet: 17. september 2013  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Kundenr.: 19730

**Direktion** Jesper Tranberg

**Pengeinstitut** Danske Bank A/S  
Store Torv 12  
3700 Rønne

**Revisor** Rønne Revision I/S  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

**Revisorteam** Anders Kofoed  
John Breiner

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består i tømrervirksomhed samt udlejning af boligejendomme.

### Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme er anvendte skøn baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er ikke andre poster med væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 790, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 18.676, og en egenkapital på t.kr. 1.234.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

### Den forventede udvikling i regnskabsåret 2018/2019

Der forventes en uændret aktivitet med øget indtjening for regnskabsåret 2018/2019.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Tranberg Ejendomme, Byg og Isolering ApS for 2017/18 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug, investeringsejendommens driftsomkostninger og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af færdigvarer og udført arbejde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter varekøb og køb af hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer og stiftelsesomkostninger.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel ud fra en gennemsnitlig forrentning på 5,5 - 6,5 % p.a.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for beboelsesejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 - 5 år	0%

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.983.944</b>	<b>1.859.423</b>
1 Personaleomkostninger.....	-838.952	-849.139
2 Afskrivninger.....	-25.120	-25.120
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.119.872</b>	<b>985.164</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	390.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.509.872</b>	<b>985.164</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed .....	0	-59.522
Andre finansielle omkostninger .....	-495.991	-607.912
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.013.881</b>	<b>317.730</b>
3 Skat af årets resultat.....	-224.230	-85.476
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>789.651</b>	<b>232.254</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	789.651	232.254
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>789.651</b>	<b>232.254</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
 AKTIVER

	2018	2017
4 Grunde og bygninger.....	18.520.000	18.130.000
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	12.374	37.494
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>18.532.374</b>	<b>18.167.494</b>
Kapitalandele i tilknyttet virksomhed.....	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>18.532.374</b>	<b>18.167.494</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	102.840	88.244
Andre tilgodehavender.....	16.000	0
Udskudt skatteaktiv.....	0	81.239
Periodeafgrænsningsposter.....	0	8.271
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>118.840</b>	<b>177.754</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>24.763</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>143.603</b>	<b>177.754</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>18.675.977</b>	<b>18.345.248</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Overført resultat.....	1.153.533	363.882
<b>5 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.233.533</b>	<b>443.882</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	10.595	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>10.595</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld.....	14.017.491	14.613.175
Kreditinstitutter .....	1.018.759	1.285.048
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>15.036.250</b>	<b>15.898.223</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	710.000	550.000
Kreditinstitutter .....	266.384	291.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	62.814	47.270
Selskabsskat.....	354.066	221.670
Anden gæld.....	810.895	770.942
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	191.440	121.440
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.395.599</b>	<b>2.003.143</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>17.431.849</b>	<b>17.901.366</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>18.675.977</b>	<b>18.345.248</b>
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2017/18	2016/17
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	3	3
Lønninger .....	727.539	744.549
Pensioner .....	58.776	59.769
Andre omkostninger til social sikring .....	52.637	44.821
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>838.952</b>	<b>849.139</b>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	25.120	25.120
<b>Afskrivninger i alt.....</b>	<b>25.120</b>	<b>25.120</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	132.396	97.790
Regulering af udskudt skat .....	91.834	-12.314
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>224.230</b>	<b>85.476</b>

## NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	18.373.450	105.600
Kostpris 30. juni 2018	18.373.450	105.600
Opskrivninger, primo .....	-243.450	0
Årets opskrivninger .....	390.000	0
Opskrivninger 30. juni 2018	146.550	0
Af-/nedskrivninger, primo .....	0	-68.106
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-25.120
Af-/nedskrivninger 30. juni 2018	0	-93.226
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>18.520.000</b>	<b>12.374</b>

**Ejendommenes værdi ved ændring af afkastkrav**

Ændring i afkastkrav

+0,5%-point

Værdi t. kr.

17.631

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	363.882	789.651	1.153.533
	<b>443.882</b>	<b>789.651</b>	<b>1.233.533</b>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	14.913.175	14.467.491	450.000	14.300.000
Kreditinstitutter .....	1.535.048	1.278.759	260.000	75.000
	<u>16.448.223</u>	<u>15.746.250</u>	<u>710.000</u>	<u>14.375.000</u>

**7 Eventualposter mv.**

**Eventualaktiver**

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

**Eventualforpligtelser**

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser ud over, hvad der fremgår af balancen.

NOTER

2018

2017

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditgæld er lyst følgende:

Realkreditpantebrev, stort kr. 1.274.000, i ejendommen matr. nr. 153 F Rønne Markjorder.  
Realkreditpantebrev, stort kr. 1.109.000, i ejendommen matr. nr. 152 G Rønne Markjorder.  
Realkreditpantebrev, stort kr. 1.619.000, i ejendommen matr. nr. 402 A Rønne Bygrunde.  
Realkreditpantebrev, stort kr. 1.871.000, i ejendommen matr. nr. 401 C Rønne Bygrunde.  
Realkreditpantebrev, stort kr. 2.149.000, i ejendommen matr. nr. 494 A Rønne Bygrunde.  
Realkreditpantebrev, stort kr. 1.498.000, i ejendommen matr. nr. 1107 A Rønne Bygrunde.  
Realkreditpantebrev, stort kr. 680.000, i ejendommen matr. nr. 440 Rønne Bygrunde.  
Realkreditpantebrev, stort kr. 640.000, i ejendommen matr. nr. 401 A Rønne Bygrunde.  
Realkreditpantebrev, stort kr. 3.045.000, i ejendommen matr. nr. 1359 O Rønne Bygrunde.  
Realkreditpantebrev, stort kr. 775.000, i ejendommen matr. nr. 441 Rønne Bygrunde.  
Realkreditpantebrev, stort kr. 844.000, i ejendommen matr. nr. 1657 Rønne Bygrunde.

Til sikkerhed for bankmellemværende er lyst følgende:

Ejerpantebrev kr. 1.500.000 med pant i:

Matr.nr. 153 F, Rønne Markjorder

Matr.nr. 402 A, Rønne Bygrunde

Matr.nr. 401 C, Rønne Bygrunde

Matr.nr. 494 A, Rønne Bygrunde

Matr.nr. 1107 A, Rønne Bygrunde

Ejerpantebrev kr. 220.000 med pant i:

Matr.nr. 152 G, Rønne Markjorder

Ejerpantebrev kr. 500.000 med pant i:

Matr.nr. 440, Rønne Bygrunde

Ejerpantebrev kr. 1.000.000 med pant i:

Matr.nr. 401 A, Rønne Bygrunde

Matr.nr. 1359 O, Rønne Bygrunde

Matr.nr. 441, Rønne Bygrunde

Matr.nr. 1657, Rønne Bygrunde

Bogført værdi af ejendommene udgør kr. 18.520.000.