




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

CVR-nummer: 35476741

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2016 til 30. juni 2017*

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29 12 2017


Jesper Tranberg
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 19/12 2017

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 2016 - 30. juni 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 revisors Etiske 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 19/12 2017

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed
statsautoriseret revisor
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 udlejning af primært 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. 232, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 18.345, og en egenkapital på t.kr. 444.

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 2017/2018

Der forventes en uændret aktivitet med øget indtjening for regnskabsåret 2017/2018.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Tranberg Ejendomme, Byg og Isolering ApS for 2016/17 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, investeringsejendommenes 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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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.

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

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".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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%

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	1.859.423	1.789.440
1 Personaleomkostninger.....	-849.139	-827.535
2 Afskrivninger.....	-25.120	-22.986
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer.....	985.164	938.919
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-45.000
DRIFTSRESULTAT	985.164	893.919
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-59.522	0
Andre finansielle omkostninger	-607.912	-706.562
RESULTAT FØR SKAT	317.730	187.357
3 Skat af årets resultat.....	-85.476	307
ÅRETS RESULTAT	232.254	187.664
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	232.254	187.664
DISPONERET I ALT	232.254	187.664

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
 AKTIVER

	2017	2016
4 Grunde og bygninger.....	18.130.000	18.130.000
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	37.494	62.614
Materielle anlægsaktiver.....	18.167.494	18.192.614
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	50.000
Finansielle anlægsaktiver.....	0	50.000
ANLÆGSAKTIVER.....	18.167.494	18.242.614
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	88.244	101.793
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	1.306
Udskudt skatteaktiv.....	81.239	68.925
Periodeafgrænsningsposter.....	8.271	10.061
Tilgodehavender.....	177.754	182.085
Likvide beholdninger.....	0	1
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	177.754	182.086
AKTIVER.....	18.345.248	18.424.700

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	363.882	131.629
6 EGENKAPITAL.....	443.882	211.629
Prioritetsgæld.....	14.613.175	15.151.306
Kreditinstitutter	1.285.048	1.575.717
7 Langfristede gældsforpligtelser.....	15.898.223	16.727.023
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	550.000	293.000
Kreditinstitutter	291.821	289.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	47.270	74.902
Selskabsskat.....	221.670	131.880
Anden gæld.....	770.942	696.726
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	121.440	0
Kortfristede gældsforpligtelser	2.003.143	1.486.048
GÆLDSFORPLIGTELSE	17.901.366	18.213.071
PASSIVER	18.345.248	18.424.700
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016/17	2015/16
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	3	3
Lønninger	744.549	726.144
Pensioner	59.769	58.929
Andre omkostninger til social sikring	44.821	42.462
Personaleomkostninger i alt	<u>849.139</u>	<u>827.535</u>
2 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.120	22.986
Afskrivninger i alt.....	<u>25.120</u>	<u>22.986</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	97.790	68.618
Regulering af udskudt skat	-12.314	-68.925
Skat af årets resultat i alt.....	<u>85.476</u>	<u>-307</u>

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	18.373.450	105.600
Kostpris 30. juni 2017	18.373.450	105.600
Opskrivninger, primo	-243.450	0
Opskrivninger 30. juni 2017	-243.450	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-42.986
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-25.120
Af-/nedskrivninger 30. juni 2017	0	-68.106
Materielle anlægsaktiver i alt.....	18.130.000	37.494

Anvendt afkastkrav

5,5 – 6,5%

Ejendommenes værdi ved ændring af afkastkravÆndring i afkastkrav
+0,5%-pointVærdi t. kr.
16.904

	2017	2016
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo.....	50.000	50.000
Afgang i årets løb	-50.000	0
Kostpris 30. juni 2017	0	50.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	0	50.000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Tranberg Byg og Isolering ApS	0%	0	0

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
6 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	131.628	232.254	363.882
	<u>211.628</u>	<u>232.254</u>	<u>443.882</u>

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

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	15.217.305	14.913.175	300.000	14.750.000
Kreditinstitutter	1.802.717	1.535.048	250.000	330.000
	<u>17.020.022</u>	<u>16.448.223</u>	<u>550.000</u>	<u>15.080.000</u>

8 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

2017

2016

9 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. 18.130.000.