



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

CVR-nummer: 35476741

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2019 - 30. juni 2020*

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12 / i 2021

Jesper Tranberg
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning..... 3

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance 11

Noter 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 6 / 1 2021

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 2019 - 30. juni 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 6/1 2021

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed
statsautoriseret revisor
mne7399
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Tranberg Ejendomme, Byg og Isolering ApS Borgmester Nielsens Vej 88 3700 Rønne
	Telefon: 56 95 47 90
	E-mail: mail@tranbergbyg.dk
	CVR-nr.: 35 47 67 41
	Stiftet: 17. september 2013
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Jesper Tranberg
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. 1.705, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 20.038, og en egenkapital på t.kr. 3.443.

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 2020/2021

Der forventes samme aktivitet men faldende indtjening for regnskabsåret 2020/2021.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Tranberg Ejendomme, Byg og Isolering ApS for 2019/20 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.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 2019 - 30. JUNI 2020

	2019/20	2018/19 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	2.343.020	2.048
1 Personaleomkostninger.....	-873.825	-913
2 Afskrivninger.....	-5.120	-5
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.464.075	1.130
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1.200.000	0
DRIFTSRESULTAT	2.664.075	1.130
Andre finansielle omkostninger.....	-468.824	-476
RESULTAT FØR SKAT	2.195.251	654
3 Skat af årets resultat.....	-490.647	-149
ÅRETS RESULTAT	1.704.604	505
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	1.704.604	505
DISPONERET I ALT	1.704.604	505

BALANCE PR. 30. JUNI 2020

AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
4 Grunde og bygninger	19.720.000	18.520
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.134	8
Materielle anlægsaktiver	19.722.134	18.528
ANLÆGSAKTIVER	19.722.134	18.528
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	256.110	80
Periodeafgrænsningsposter	17.228	0
Tilgodehavender	273.338	80
Likvide beholdninger	42.963	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	316.301	80
AKTIVER	20.038.435	18.608

BALANCE PR. 30. JUNI 2020

PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	3.362.918	1.659
5 EGENKAPITAL	3.442.918	1.739
Hensættelse til udskudt skat	287.863	21
HENSATTE FORPLIGTELSER	287.863	21
Prioritetsgæld	12.949.979	13.449
Kreditinstitutter	421.212	721
Feriepenge, overgangsordning	55.541	0
6 Langfristede gældsforpligtelser	13.426.732	14.170
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	785.000	790
Kreditinstitutter	236.141	254
Leverandører af varer og tjenesteydelser	235.341	61
Selskabsskat	371.956	384
Anden gæld	1.007.815	845
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	244.669	344
Kortfristede gældsforpligtelser	2.880.922	2.678
GÆLDSFORPLIGTELSER	16.307.654	16.848
PASSIVER	20.038.435	18.608
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019/20	2018/19 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	3	3
Lønninger.....	754.497	787
Pensioner.....	60.130	63
Andre omkostninger til social sikring.....	59.198	63
Personaleomkostninger i alt.....	873.825	913
2 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.120	5
Afskrivninger i alt.....	5.120	5
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	223.190	139
Regulering af udskudt skat	267.457	10
Skat af årets resultat i alt	490.647	149

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
4 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	18.373.450	105.600	
Kostpris 30. juni 2020	18.373.450	105.600	
Reguleringer, primo	146.550	0	
Årets reguleringer	1.200.000	0	
Reguleringer 30. juni 2020	1.346.550	0	
Af-/nedskrivninger, primo	0	-98.346	
Årets af-/nedskrivninger	0	-5.120	
Af-/nedskrivninger 30. juni 2020	0	-103.466	
Materielle anlægsaktiver i alt	19.720.000	2.134	
Ejendommenes værdi ved ændring af afkastkrav			
Ændring i afkastkrav +0,5%-point	Værdi t. kr. 19.088		
5 Egenkapital	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	1.658.314	1.704.604	3.362.918
	1.738.314	1.704.604	3.442.918

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

NOTER

			2020	2019 kr. 1000
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	13.958.638	13.454.979	505.000	10.900.000
Kreditinstitutter.....	1.001.354	701.212	280.000	0
Feriepenge, overgangsordn...	0	55.541	0	0
	<u>14.959.992</u>	<u>14.211.732</u>	<u>785.000</u>	<u>10.900.000</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.

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. 1.875.000, i ejendommen matr. nr. 494 A Rønne Bygrunde.
 Realkreditpantebrev, stort kr. 1.313.000, 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. 19.720.000.