



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

CVR-nummer: 35476741

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2021 - 30. juni 2022*

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/122022

Jesper Tranberg
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning..... 6

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter..... 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 30 / 12 2022

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 perioden 1. juli 2021 - 30. juni 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

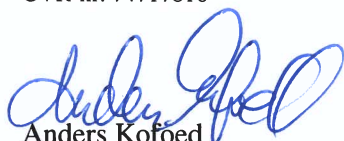
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Rønne, den 30 / 12 2022

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
	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 selskabets 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. 829, hvilket er under forventningerne.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 19.848, og en egenkapital på t.kr. 5.166.

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 2022/2023

Der forventes samme aktivitet men stigende indtjening for regnskabsåret 2022/2023.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Tranberg Ejendomme, Byg og Isolering ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

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.

Leasing

Ydelser til leasingkontrakter indregnes i resultatopgørelsen. Restforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

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

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

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

Investeringsjendomme 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nominal 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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/22	2020/21 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	2.358.338	2.335
1 Personalemkostninger.....	-1.018.385	-857
2 Af- og nedskrivninger.....	0	-2
DRIFTSRESULTAT	1.339.953	1.476
Andre finansielle omkostninger	-273.605	-326
RESULTAT FØR SKAT	1.066.348	1.150
3 Skat af årets resultat.....	-237.002	-256
ÅRETS RESULTAT	829.346	894
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	829.346	894
DISPONERET I ALT	829.346	894

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
 AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
4 Grunde og bygninger	19.720.000	19.720
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	1
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	19.720.000	19.721
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	19.720.000	19.721
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.618	135
Periodeafgrænsningsposter.....	33.456	3
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	84.074	138
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	43.823	79
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	127.897	217
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	19.847.897	19.938
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	80.000	80
Overført resultat.....	5.086.373	4.257
EGENKAPITAL.....	5.166.373	4.337
Hensættelse til udskudt skat	310.142	298
HENSATTE FORPLIGTELSER	310.142	298
Prioritetsgæld.....	12.067.397	12.531
Kreditinstitutter	0	36
Anden gæld.....	65.856	66
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	12.133.253	12.633
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	489.457	805
Kreditinstitutter	156.893	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	290.300	64
Selskabsskat.....	441.592	463
Anden gæld.....	615.218	1.093
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	244.669	245
Kortfristede gældsforpligtelser	2.238.129	2.670
GÆLDSFORPLIGTELSER	14.371.382	15.303
PASSIVER	19.847.897	19.938

- 6 Eventualposter mv.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Ejerforhold

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	80.000	80
Virksomhedskapital ultimo	80.000	80
Overført resultat, primo	4.257.027	3.363
Årets resultat.....	829.346	894
Overført resultat ultimo	5.086.373	4.257
EGENKAPITAL.....	5.166.373	4.337

NOTER

	2021/22	2020/21 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	3	3
Lønninger	862.536	757
Pensioner	66.943	49
Andre omkostninger til social sikring	88.906	51
Personaleomkostninger i alt	<u>1.018.385</u>	<u>857</u>
2 Af- og nedskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2
Af- og nedskrivninger i alt	<u>0</u>	<u>2</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	224.576	246
Regulering af udskudt skat	12.426	10
Skat af årets resultat i alt	<u>237.002</u>	<u>256</u>

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	18.373.450	105.600
Afgang i årets løb	0	-40.000
Kostpris 30. juni 2022	18.373.450	65.600
Opskrivninger, primo	1.346.550	0
Opskrivninger 30. juni 2022	1.346.550	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-105.600
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	40.000
Af-/nedskrivninger 30. juni 2022	0	-65.600
Materielle anlægsaktiver i alt	19.720.000	0

Ejendommens værdi ved ændring af afkastkrav

Ændring i afkastkrav

+0,5%-point

Værdi t. kr.

19.267

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	12.996.211	12.532.397	465.000	9.970.000
Kreditinstitutter	376.116	24.457	24.457	0
Anden gæld	65.856	65.856	0	0
	<u>13.438.183</u>	<u>12.622.710</u>	<u>489.457</u>	<u>9.970.000</u>

6 Eventualposter mv.**Eventualforpligtelser**

Selskabet har leaset Opel Vivaro. Leasingforpligtelse udgør t. kr. 62, med en restværdi på t. kr. 25 ved kontraktens udløb i 2024.

NOTER

2022 2021
kr. 1000

7 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. 795.000, 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.

8 Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% af anpartskapitalen på kr. 80.000:

Jesper Tranberg, ejerandel 100%