



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

TRANEVEJ 6 APS
SILKEBORGVEJ 2, 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. maj 2017

Anders Marcus

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Tranevej 6 ApS Silkeborgvej 2 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 42 53 26
	Stiftet: 4. november 2014
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion	Anders Marcus
------------------	---------------

Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
-----------------	---

Pengeinstitut	Nordea
----------------------	--------

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Tranevej 6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. april 2017

Direktion:

Anders Marcus

Tiltrådt af bestyrelsen for
Koncenton Nørrebro Tranevej A/S

Henrik Hviid

Kim Martinsen

Søren Dahlgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Tranevej 6 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tranevej 6 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 25. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er eje, medbygge og drive investeringsejendom.

Selskabet indgår i en byggeproces om en boligejendom, i alt 25 udlejningslejligheder, beliggende på Tranevej 6, 2400 København NV til en værdi af 82,2 mio. kr. inkl. transaktionsomkostninger. Byggefaserne forventes færdige ultimo 2017, og herefter indflytningsklar. Dog er byggeriet forsinket en smule i forhold til den oprindelige tidsplan, da levering af betonelementer var en del forsinket.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret skiftet hensigt med anvendelsen af selskabets ejendom, således at opførelse af ejendom nu sker med henblik på udlejning i eget regi i stedet for opførelse med henblik på videresalg. Som følge heraf er ejendommen overført fra varebeholdninger til anlægsaktiver med den bogførte værdi pr. ændringsdagen. Det er ledelsens vurdering, at indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er sket korrekt.

Selskabets lave aktivitet afspejles i resultatopgørelsen, hvor driftsomkostningerne er revision samt finansielle omkostninger. Årets negative resultat ender på et forventet niveau, når det sammenlignes med prospektet.

Selskabet har indgået finansieringsaftale med realkreditinstitut om finansiering af udlejningsejendommen. Vilklårene lever op til prospektet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendommen vil leve fuldt op til prospektet, og dermed forventes en positiv udvikling efter færdiggørelse af ejendommen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Eksterne omkostninger		-15.000	0
DRIFTSRESULTAT		-15.000	0
Andre finansielle omkostninger		-87.947	-386.558
RESULTAT FØR SKAT		-102.947	-386.558
Skat af årets resultat	1	0	90.841
ÅRETS RESULTAT		-102.947	-295.717
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud		-102.947	-295.717
I ALT		-102.947	-295.717

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		19.072.377	0
Materielle anlægsaktiver.....	2	19.072.377	0
ANLÆGSAKTIVER.....		19.072.377	0
Varer under fremstilling.....		0	13.266.447
Varebeholdninger.....		0	13.266.447
Udsudte skatteaktiver.....		0	90.841
Andre tilgodehavender.....		10.000	418.774
Tilgodehavender.....		10.000	509.615
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.000	13.776.062
AKTIVER.....		19.082.377	13.776.062

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		51.000	50.000
Overført overskud.....		13.250.447	-295.717
EGENKAPITAL.....	3	13.301.447	-245.717
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.500.305	14.021.779
Anden gæld.....		3.280.625	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.780.930	14.021.779
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.780.930	14.021.779
PASSIVER.....		19.082.377	13.776.062
 Eventualposter mv.	 4		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		
 Medarbejderforhold	 6		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	0	-90.841	
	0	-90.841	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.	
Overførsel fra varebeholdninger.....		13.306.447	
Tilgang.....		5.765.930	
Kostpris 31. december 2016.....		19.072.377	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		19.072.377	
 Egenkapital			 3
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	50.000	-295.717	-245.717
Kapitalforhøjelse.....	1.000	13.649.111	13.650.111
Forslag til årets resultatdisponering.....		-102.947	-102.947
 Egenkapital 31. december 2016.....	51.000	13.250.447	13.301.447
 Eventualposter mv.			 4
Hæftelse i sambeskatningen			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Koncenton Nørrebro Tranevej A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 5
Til sikkerhed for indgået entreprisekontrakt med entreprenør, er der udstedt ejerpantebreve på nom. 60.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 18.265 tkr.			
Til sikkerhed for kommende finansiering via realkreditinstitut er der givet pant i i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 18.265 tkr.			
 Medarbejderforhold			 6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Tranevej 6 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde eller ejendomme under opførelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejendomme bestemt til videresalg. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme bestemt for videresalg omfatter købspris og direkte omkostninger tilknyttet anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.