

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



Erhvervsstyrelsen

Ejendommen Tranevej/Glentevej ApS

Glentevej 70 B, 2. sal., 2400 København NV

CVR-nr. 36 43 14 82

Årsrapport for 2017

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den ⁵13/2018.



Dirigent
Carsten Tidgen Houtved

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for tiden 1/1 - 31/12 2017	11
Balance pr. 31/12 2017	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendommen Tranevej/Glentevej ApS

Glentevej 70 B, 2. sal.,

2400 København NV

CVR-nr.: 36 43 14 82

Hjemstedskommune: København

Direktion

Carsten Tidgen Houtved

Revision

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og udleje af ejendommen beliggende Tranevej 16-20 og Glentevej 70 A og B, 2400 København NV. Selskabet ejer endvidere Ejendomsselskabet Svends Allé 15 ApS.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2017.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for Ejendommen Tranevej/Glentevej ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 5. marts 2018

Direktion


Carsten Tidgen Houtved

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendommen Tranevej/Glentevej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Tranevej/Glentevej ApS for regnskabsåret 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 for 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 regnskabsbrugerne 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 sammen-sværgelser, 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.

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 den øverste ledelse 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.

Rødovre, den 5. marts 2018

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor
mne28744


Kasper Kjærsgaard
registreret revisor
mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

I balancen medregnes den forholdsmæssige andel af datterselskabets regnskabsmæssige indre værdi. Den samlede nettoopskrivning i datterselskaber henlægges i årsrapporten til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Positive forskelsbeløb i forbindelse med erhvervelsen af datterselskab aktiveres som koncerngoodwill. Koncerngoodwill afskrives lineært over 5 år, svarende til forventet økonomisk levetid.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmidler og inventar

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid på 5 år, til en scrapværdi på kr. 0.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmidler og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 2% og 5%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2017

Note		2017	2016
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	673.045	530.890
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	41.898.344	0
1	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-40.060</u>	<u>-40.060</u>
		42.531.329	490.830
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	42.531.329	490.830
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	42.531.329	490.830
3	Resultat af kapitalandele	843.603	1.000.800
	Renteindtægter	0	0
	Renteindtægter, koncern	3.732	3.706
	Renteudgifter	<u>-265.623</u>	<u>-294.239</u>
	Resultat før skat	43.113.041	1.201.097
4	Beregnede skatter	<u>-9.309.373</u>	<u>77.033</u>
	Årets resultat	<u><u>33.803.668</u></u>	<u><u>1.278.130</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	32.960.065	277.330
	Udbytte	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	<u>843.603</u>	<u>1.000.800</u>
		<u><u>33.803.668</u></u>	<u><u>1.278.130</u></u>

Balance pr. 31/12 2017

Note		31/12 2017	31/12 2016
	AKTIVER	kr.	kr.
	Kapitalandel i datterselskab	<u>2.798.236</u>	<u>1.954.633</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.798.236</u>	<u>1.954.633</u>
	Investeringsejendomme	<u>60.000.000</u>	<u>18.101.656</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>60.000.000</u>	<u>18.101.656</u>
3	Anlægsaktiver i alt	<u>62.798.236</u>	<u>20.056.289</u>
4	Udskudt skatteaktiv	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	72.734	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	38.283
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	415.207	373.192
	Andre tilgodehavender	<u>456.345</u>	<u>878.123</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>944.286</u>	<u>1.289.598</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>327.898</u>	<u>697.979</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.272.184</u>	<u>1.987.577</u>
	Aktiver i alt	<u>64.070.420</u>	<u>22.043.866</u>

Balance pr. 31/12 2017

Note	31/12 2017	31/12 2016
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	6.000.000 6.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.798.235 1.954.632
	Overført til næste år	35.080.532 2.120.467
	Afsat udbytte	<u>0 0</u>
5	Egenkapital i alt	<u>43.878.767 10.075.099</u>
4	Udskudt skat	<u>9.217.636 0</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>9.217.636 0</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	9.207.312 9.672.051
	Deposita	<u>731.265 896.321</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.938.577 10.568.372</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	500.000 500.000
	Bankgæld	56.735 100
	Skyldig selskabsskat	0 96.184
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	12.471 0
	Anden gæld	<u>466.234 804.111</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.035.440 1.400.395</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.974.017 11.968.767</u>
	Passiver i alt	<u>64.070.420 22.043.866</u>
7	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.	

Noter

		2017	2016
		kr.	kr.
1	Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
	Investeringsejendomme	41.898.344	0
	Prioritetsgæld	<u>-40.060</u>	<u>-40.060</u>
		<u>41.858.284</u>	<u>-40.060</u>
2	Personaleudgifter		
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3	Anlægsaktiver		Kapital- andel i
		Investerings- ejendomme	dattersel- skab
		Koncern goodwill	
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2017	<u>18.101.656</u>	<u>1</u>
	Tilgang	0	0
	Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anskaffelsessum pr. 31/12 2017	<u>18.101.656</u>	<u>1</u>
	Afskrivninger pr. 1/1 2017	0	0
	Tilbageført ifbm. salg af anparter	0	0
	Afskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	Afskrivninger pr. 31/12 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2017	0	1.369.381
	Opskrivninger i året	41.898.344	1.038.686
	Nedskrivninger i året	0	0
	Overført til goodwill	<u>0</u>	<u>0</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2017	<u>41.898.344</u>	<u>2.408.067</u>
	Bogført værdi pr. 31/12 2017	<u>60.000.000</u>	<u>2.408.068</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2017 værdiansat ud fra et afkastkrav på 3,11%.

Ejendommene består i erhvervslejemål.

Selskabsnavn	Ejerandel	Nom.	Kostpris	Egenkapital pr. 31/12 2017	Resultat efter skat 2017
Ejendomsselskabet					
Svends Allé 15 ApS	100%	125.000	1	2.408.068	1.038.686
Hjemstedskommune: København					

2017 2016
kr. kr.

Værdi af kapitalandele specificeres således:

Indre værdi iflg. årsrapporter	2.408.068	1.369.382
Koncerngoodwill	390.168	585.251
	<u>2.798.236</u>	<u>1.954.633</u>

4 Beregnede skatter

Beregnet selskabsskat	79.266	96.184
Regulering af skat tidligere år	0	-134.934
Skatteværdi af indkomst, datterselskab	12.471	-38.283
	91.737	-77.033
Regulering, udskudt skat	9.217.636	0
	<u>9.309.373</u>	<u>-77.033</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>9.217.636</u>	<u>0</u>

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overførsel til reserve for nettoop- skrivning	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2017	6.000.000	1.954.632	2.120.467	0	10.075.099
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	843.603	32.960.065	0	33.803.668
Egenkapital pr. 31/12 2017	<u>6.000.000</u>	<u>2.798.235</u>	<u>35.080.532</u>	<u>0</u>	<u>43.878.767</u>

6	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	9.707.312	500.000	9.207.312	7.207.312
		9.707.312	500.000	9.207.312	7.207.312

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditforening, kr. 9.707.312 er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør kr. 60.000.000.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabet indgår i en tvist med en tidligere lejer, og sagen er ved regnskabsafleggelsen endnu ikke afklaret. Sagen forventes ikke at medføre tab for selskabet.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.