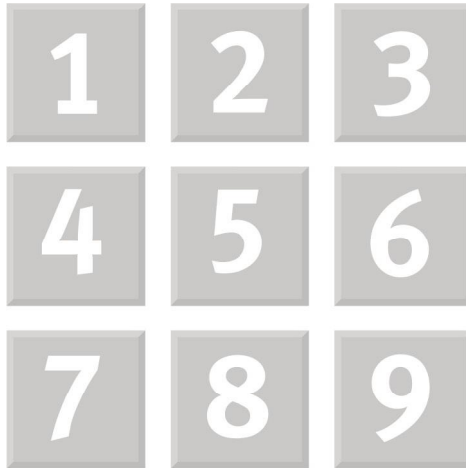


Tranholm Ejendomme ApS

Solvang 18
3450 Allerød

CVR-nr. 36 93 28 56



Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2023

Kasper Tranholm
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tranholm Ejendomme ApS
Solvang 18
3450 Allerød

CVR-nr.: 36 93 28 56

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 23. juni 2015

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Allerød

Direktion

Simon Gylvin, direktør
Kasper Tranholm, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE P/S
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Tranholm Ejendomme 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 12. april 2023

Direktion

Simon Gylvin
direktør

Kasper Tranholm
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Tranholm Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Tranholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 12. april 2023

DØSSING & PARTNERE P/S

***Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48***

Anders Nyberg
Registreret revisor
MNE-nr. mne32725

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendomme til udlejning samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tranholm Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance-dagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med, at serviceydelserne leveres.

Indtægter bestående af huslejeindtægter indregnes som omsætningen i takt med lejeperioden.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles 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.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	60-80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftskostninger.

Andre finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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. Skyldig selskabsskat indgår i regnskabsposten Anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Posten omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kreditinstitutter samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		464.272	265.206
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-45.569	-45.569
Resultat før finansielle poster		418.703	219.637
Finansielle omkostninger	1	-150.154	-160.572
Resultat før skat		268.549	59.065
Skat af årets resultat	2	-60.517	-13.831
Årets resultat		<u>208.032</u>	<u>45.234</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		208.032	45.234
		<u>208.032</u>	<u>45.234</u>

Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.799.534	4.828.382
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		68.521	83.512
Materielle anlægsaktiver		4.868.055	4.911.894
Deposita		62.400	43.200
Finansielle anlægsaktiver		62.400	43.200
Anlægsaktiver i alt		4.930.455	4.955.094
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		74.850	63.850
Andre tilgodehavender		89.036	87.602
Selskabsskat		0	11.040
Tilgodehavender		183.886	162.492
Likvide beholdninger		43.954	0
Omsætningsaktiver i alt		227.840	162.492
Aktiver i alt		5.158.295	5.117.586

Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.107.018	898.986
Egenkapital		1.157.018	948.986
Hensættelse til udskudt skat		9.637	6.342
Hensatte forpligtelser i alt		9.637	6.342
Gæld til realkreditinstitutter		719.293	772.534
Andre kreditinstitutter		322.470	345.783
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.041.763	1.118.317
Gæld til realkreditinstitutter	3	53.500	52.300
Kreditinstitutter	3	1.007.841	1.300.546
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.900	48.960
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.781.681	1.642.135
Anden gæld		59.755	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.949.877	3.043.941
Gældsforpligtelser i alt		3.991.640	4.162.258
Passiver i alt		5.158.295	5.117.586
Leje- og leasingforpligtelser	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	32.272	29.243
Andre finansielle omkostninger	117.882	131.329
Finansielle omkostninger i alt	150.154	160.572
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	57.222	14.982
Årets udskudte skat	3.295	-1.151
Årets skat i alt	60.517	13.831
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	482.000	542.000
Mellem 1 og 5 år	237.293	230.534
Langfristet del	719.293	772.534
Inden for et år	53.500	52.300
	772.793	824.834
Andre kreditinstitutter		
Efter 5 år	168.000	188.000
Mellem 1 og 5 år	154.470	157.783
Langfristet del	322.470	345.783
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.007.841	1.300.546
Kortfristet del	1.007.841	1.300.546
	1.330.311	1.646.329
4 Leje- og leasingforpligtelser		
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 4 mdr.	25.600	0

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brdr. Tranholm ApS (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af sel-skabsskat for indkomståret og frem, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsrapport.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 1.500, der giver pant i ejendom med regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.795. Derudover et ejerpantebrev på t.kr. 500, som er i selskabets besiddelse.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Simon Bendt Tranholm Gylvin (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: 6febd4d8-0788-4add-97a2-ac9cdb6a9d66

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-12 07:06:16 UTC



Kasper Jens Tranholm (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: c589e23b-5466-411c-9b82-3be8cb12dea0

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-12 07:47:19 UTC



Anders Nyberg (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:44673894

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-12 10:14:11 UTC



Kasper Jens Tranholm (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: c589e23b-5466-411c-9b82-3be8cb12dea0

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-17 09:09:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: D61SU-EDP4N-6GGUC-0WMM6A-ONF5K-YTEGM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>