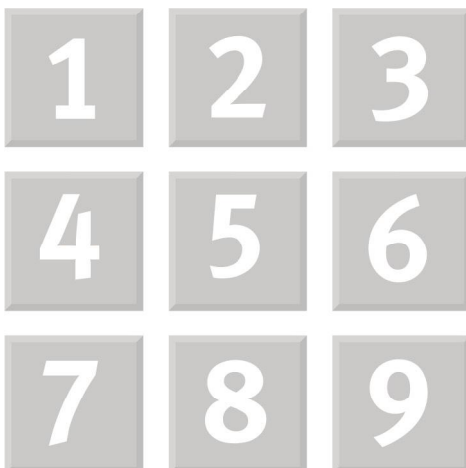


# Tranholm Ejendomme ApS

Solvang 18  
3450 Allerød

CVR-nr. 36 93 28 56



## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2024

---

Kasper Tranholm  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

Godkendte revisorer

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2023

Stiftet: 23. juni 2015

Regnskabsår: 9. 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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 6. maj 2024

### 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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 revisoreres 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 6. maj 2024

### **DØSSING & PARTNERE P/S**

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

Anders Nyberg  
Registreret revisor  
***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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Deposita måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel 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 gælds metode 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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>471.066</b>	<b>464.272</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-45.569	-45.569
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>425.497</b>	<b>418.703</b>
Finansielle omkostninger	1	-165.273	-150.154
<b>Resultat før skat</b>		<b>260.224</b>	<b>268.549</b>
Skat af årets resultat	2	-58.152	-60.517
<b>Årets resultat</b>		<b><u>202.072</u></b>	<b><u>208.032</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		202.072	208.032
		<b><u>202.072</u></b>	<b><u>208.032</u></b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.768.956	4.799.534
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		53.530	68.521
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.822.486</b>	<b>4.868.055</b>
Deposita		62.400	62.400
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>62.400</b>	<b>62.400</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.884.886</b>	<b>4.930.455</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.000	20.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.000	74.850
Andre tilgodehavender		368	89.036
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.368</b>	<b>183.886</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>43.954</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>36.368</b>	<b>227.840</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.921.254</b>	<b>5.158.295</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.309.090	1.107.018
<b>Egenkapital</b>		<b>1.359.090</b>	<b>1.157.018</b>
Hensættelse til udskudt skat		13.955	9.637
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>13.955</b>	<b>9.637</b>
Gæld til realkreditinstitutter		664.438	719.293
Andre kreditinstitutter		0	322.470
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>664.438</b>	<b>1.041.763</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	55.000	53.500
Kreditinstitutter	3	835.568	1.007.841
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	10.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.460	36.900
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.850.659	1.781.681
Anden gæld		110.084	59.755
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.883.771</b>	<b>2.949.877</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.548.209</b>	<b>3.991.640</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.921.254</b>	<b>5.158.295</b>
Leje- og leasingforpligtelser	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	65.074	32.272
Andre finansielle omkostninger	100.199	117.882
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>165.273</b>	<b>150.154</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	53.834	57.222
Årets udskudte skat	4.318	3.295
<b>Årets skat i alt</b>	<b>58.152</b>	<b>60.517</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	422.000	482.000
Mellem 1 og 5 år	242.438	237.293
Langfristet del	664.438	719.293
Inden for et år	55.000	53.500
	<b>719.438</b>	<b>772.793</b>
<b>Andre kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	168.000
Mellem 1 og 5 år	0	154.470
Langfristet del	0	322.470
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	835.568	1.007.841
Kortfristet del	835.568	1.007.841
	<b>835.568</b>	<b>1.330.311</b>
<b>4 Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 4 mdr.	25.600	25.600

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brdr. Tranholm ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets 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. 1.788. 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 registreret, 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: 83.95.xxx.xxx

2024-05-08 22:16:43 UTC



**Kasper Jens Tranholm (CPR valideret)**

Direktionsmedlem

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

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-05-13 04:41:56 UTC



**Anders Nyberg (CVR valideret)**

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

Registreret revisor

Serienummer: ef0d1b8a-1ae8-4562-bd28-00255e80b6ee

IP: 188.178.xxx.xxx

2024-05-14 20:11:14 UTC



**Kasper Jens Tranholm (CPR valideret)**

Dirigent

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

IP: 213.32.xxx.xxx

2024-05-15 07:36:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: DX5M5-QZBAN-C3LX4-5DTA1-75JZ5-TZ2Q5

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**