

# Tranholm Ejendomme ApS

Solvang 18  
3450 Allerød

CVR-nr. 36 93 28 56



## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2021

---

Kasper Tranholm  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

*Godkendt revisionsinteressentselskab*

[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 til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Tranholm Ejendomme ApS  
Solvang 18  
3450 Allerød

CVR-nr.: 36 93 28 56

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 23. juni 2015

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Allerød

### Direktion

Simon Gylvin, direktør  
Kasper Tranholm, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Godkendt Revisionsinteressentskab  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 18. marts 2021

### 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 18. marts 2021

**DØSSING & PARTNERE**  
**Godkendt Revisionsinteressentskab**  
**CVR-nr. 54 87 99 11**

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



## 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 %

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitutter samt indestående på selskabets skattekonto hos SKAT.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>407.776</b>	<b>297.104</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-45.570	-37.549
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>362.206</b>	<b>259.555</b>
Finansielle omkostninger	1	-142.581	-73.926
<b>Resultat før skat</b>		<b>219.625</b>	<b>185.629</b>
Skat af årets resultat	2	-48.860	-41.560
<b>Årets resultat</b>		<b><u>170.765</u></b>	<b><u>144.069</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		170.765	144.069
		<b><u>170.765</u></b>	<b><u>144.069</u></b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.348.710	4.379.288
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		98.503	113.495
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.447.213</b>	<b>4.492.783</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.447.213</b>	<b>4.492.783</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	84.413
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		88.693	0
Andre tilgodehavender		0	4.375
<b>Tilgodehavender</b>		<b>88.693</b>	<b>88.788</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>48.976</b>	<b>161.604</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>137.669</b>	<b>250.392</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.584.882</b>	<b>4.743.175</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		853.752	682.987
<b>Egenkapital</b>		<b>903.752</b>	<b>732.987</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.493	6.769
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>7.493</b>	<b>6.769</b>
Gæld til realkreditinstitutter		824.595	875.407
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>824.595</b>	<b>875.407</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	51.000	49.700
Kreditinstitutter		1.090.201	1.445.259
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.500	86.246
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.497.426	0
Anden gæld		173.915	1.546.807
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.849.042</b>	<b>3.128.012</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.673.637</b>	<b>4.003.419</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.584.882</b>	<b>4.743.175</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	14.044	0
Andre finansielle omkostninger	<u>128.537</u>	<u>73.926</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>142.581</u></b>	<b><u>73.926</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	48.136	41.998
Årets udskudte skat	<u>724</u>	<u>-438</u>
<b>Årets skat i alt</b>	<b><u>48.860</u></b>	<b><u>41.560</u></b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	600.000	656.000
Mellem 1 og 5 år	<u>224.595</u>	<u>219.407</u>
Langfristet del	824.595	875.407
Inden for et år	<u>51.000</u>	<u>49.700</u>
	<b><u>875.595</u></b>	<b><u>925.107</u></b>
<b>4 Eventualforpligtelser</b>		
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.		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 1.500, der giver pant i ejendom med regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.811 samt 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)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-374911487711

IP: 91.133.xxx.xxx

2021-03-31 06:42:12Z

NEM ID 

## Kasper Jens Tranholm (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-845583418740

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-04-02 12:56:29Z

NEM ID 

## Anders Nyberg (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1208162081047

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-04-04 10:16:28Z

NEM ID 

## Kasper Jens Tranholm (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-845583418740

IP: 91.133.xxx.xxx

2021-04-06 10:21:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3CTJC-60FZV-X4UYY-AHIEA-I88G0-LLAJS

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 tidsstemplet 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](mailto: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/validate>