



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

P/S TRANDERS HØJE

MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J

ÅRSRAPPORT

23. NOVEMBER 2017 - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
partnerselskabets ordinære
generalforsamling,
den 12. februar 2019

Anders Mejlholm Larsen

CVR-NR. 39 11 35 89

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Partnerselskabsoplysninger	
Partnerselskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 23. november 2017 - 31. december 2018	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12

PARTNERSELSKABSOPLYSNINGER

Partnerselskabet	P/S Tranders Høje Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 39 11 35 89 Stiftet: 23. november 2017 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 23. november 2017 - 31. december 2018
Bestyrelse	Nikolaj Stampe, formand Michael Nellemann Pedersen Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
Direktion	Asger Enggaard
Komplementar	Komplementarselskabet PKA AE ApS
Kommanditister	P/S PKAE Ejendom
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. november 2017 - 31. december 2018 for P/S Tranders Høje.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. november 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 12. februar 2019

Direktion:

Asger Enggaard

Bestyrelse:

Nikolaj Stampe
Formand

Michael Nellemann Pedersen

Asger Enggaard

Anders Mejlholm Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af P/S Tranders Høje

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Tranders Høje for regnskabsåret 23. november 2017 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. november 2017 - 31. december 2018 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 partnerselskabet 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet, 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 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 partnerselskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet 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.

Aalborg, den 12. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførelse, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 74.706 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 97.684 tkr. Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af projektejendomme på 74.747 tkr.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af interessentskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 23. NOVEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2017/18 kr.
BRUTTOTAB		-19.435
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		74.746.900
Andre finansielle omkostninger.....	1	-21.753
ÅRETS RESULTAT		74.705.712
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte for regnskabsåret		33.700.000
Overført resultat.....		41.005.712
I ALT		74.705.712

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.
Projektejendomme.....		109.937.779
Materielle anlægsaktiver.....	2	109.937.779
ANLÆGSAKTIVER.....		109.937.779
Likvide beholdninger.....		381.477
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		381.477
AKTIVER.....		110.319.256
PASSIVER		
Selskabskapital.....		22.978.100
Overført resultat.....		41.005.712
Forslag til udbytte.....		33.700.000
EGENKAPITAL.....	3	97.683.812
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		103.673
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		12.519.271
Anden gæld.....		12.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.635.444
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.635.444
PASSIVER.....		110.319.256
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4	
Medarbejderforhold	5	

NOTER

	2017/18 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger		1
Tilknyttede virksomheder.....	19.271	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.482	
	21.753	

Materielle anlægsaktiver

	Projekt- ejendomme	2
Kostpris 23. november 2017.....	0	
Tilgang.....	35.190.879	
Afgang.....	0	
Kostpris 31. december 2018.....	35.190.879	
Værdireguleringer til dagsværdi 23. november 2017.....	0	
Årets værdireguleringer.....	74.746.900	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	74.746.900	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	109.937.779	

Projektejendommene er beliggende i Aalborg og består på statutidspunktet primært af grund med tilhørende byggeretter, hvorpå der skal bygges boligejendomme til udlejning. Projektejendommene fastsættes til dagsværdi.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold og er vurderet under hensyntagen til ejers forventede andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype, og værdiansættelsen er fastsat under hensyntagen til kostprisen for færdigopførelsen af boligejendommene.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedisleje m.v.

Egenkapital

3

	Selskabs- kapital	Årets resultat- andel	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 23. november 2017.....	500.000	0	0	500.000
Kapitalforhøjelse.....	22.478.100			22.478.100
Forslag til årets resultatdisponering.....		41.005.712	33.700.000	74.705.712
Egenkapital 31. december 2018.....	22.978.100	41.005.712	33.700.000	97.683.812

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Der er noteret ejerpantebrev på nom. 7.000 tkr. i projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 109.938 tkr. Ejerpantebrevet er i behold.	
Medarbejderforhold	5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	
1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S Tranders Høje for 2017/18 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører perioden.

BALANCEN

Investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme klassificeres som investeringsejendomme, investeringsejendomme under opførelse og projektejendomme afhængig af hvor i byggefasen ejendommene befinder sig.

Projektejendomme

Projektejendomme består af erhvervede arealer med henblik på udbygning af området og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.