

**P/S TRANDERS HØJE**  
**MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. april 2021

---

Anders Mejlholm Larsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	P/S Tranders Høje Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 39 11 35 89 Stiftet: 23. november 2017 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Nikolaj Stampe, formand Michael Nellemann Pedersen Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
<b>Direktion</b>	Asger Enggaard
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet PKA AE ApS
<b>Kommanditister</b>	P/S PKAE Ejendom
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for P/S Tranders Høje.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 8. april 2021

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 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 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 selskabets 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 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 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 8. april 2021

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**

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets 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 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>867.995</b>	<b>-76</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		898.976	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-40.930	-2
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.726.041</b>	<b>-78</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.726.041	-78
<b>I ALT</b> .....		<b>1.726.041</b>	<b>-78</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Projektejendomme.....		95.172.309	110.918
Investeringsjendomme.....		115.000.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>210.172.309</b>	<b>110.918</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>210.172.309</b>	<b>110.918</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		424.040	0
Andre tilgodehavender.....		2.658.726	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.082.766</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>200.512</b>	<b>183</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.283.278</b>	<b>183</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>213.455.587</b>	<b>111.101</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		22.978.100	22.978
Overført resultat.....		42.653.259	40.928
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>65.631.359</b>	<b>63.906</b>
Anden gæld.....		48.014.885	46.594
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>48.014.885</b>	<b>46.594</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		99.662.697	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	570
Anden gæld.....		146.646	31
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>99.809.343</b>	<b>601</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>147.824.228</b>	<b>47.195</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>213.455.587</b>	<b>111.101</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>5</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	22.978.100	40.927.218	63.905.318
Forslag til resultatdisponering.....		1.726.041	1.726.041
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>22.978.100</b>	<b>42.653.259</b>	<b>65.631.359</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	40.930	2	
	<b>40.930</b>	<b>2</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
	Projekt- ejendomme	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....	36.172.066	0	
Overførsel.....	-101.441.975	101.441.975	
Tilgang.....	98.354.367	0	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>33.084.458</b>	<b>101.441.975</b>	
 Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	 74.746.900	 0	
Overførsel.....	-12.659.049	12.659.049	
Årets værdireguleringer.....	0	898.976	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>	<b>62.087.851</b>	<b>13.558.025</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	 <b>95.172.309</b>	 <b>115.000.000</b>	
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....	1.386.672		

*Dagsværdi for projekt- og investeringsejendomme*

Projektejendommene er beliggende i Aalborg og består på statustidspunktet af grundarealer med tilhørende byggeretter, hvorpå der skal bygges boligejendomme til udlejning. Dagsværdien er opgjort på baggrund af ejendommens fremtidige driftsafkast.

Investeringssejendommene omfatter en ejendom beliggende i Aalborg med udlejning til plejehjem. Det forventede driftsafkast i et normalår er vurderet i niveauet 5.500 - 5.800 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,65 - 5,15 %.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens 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 ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype, og værdiansættelsen er fastsat under hensyntagen til kostprisen for færdigopførelsen af boligejendommene.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.

Under materielle anlægsaktiver indgår projekt- og investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Projekt- ejendomme kr.	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2020.....	95.172.308	115.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	0	898.976

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>3</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Anden gæld.....	48.014.885	0	0	46.593.775	
	<b>48.014.885</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46.593.775</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>4</b>
Der er noteret ejerpantebrev på nom. 7.000 tkr. i projekt- og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 210.172 tkr. Ejerpantebrevet er i behold.					
			<b>2020</b>	<b>2019</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S Tranders Høje for 2020 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat i den eksterne årsrapport omfatter huslejeindtægter samt ejendoms-, salgs- og administrationsomkostninger.

### 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 afhængigt af, hvor i byggefasen ejendommene befinder sig.

Fortjeneste eller tab ved salg af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Projektejendomme

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.