

**Tranegilde Strandvej 60 ApS**

Grønnegården 108  
2670 Greve

CVR-nr. 35652809

**Årsrapport 2025**

1. januar 2025 - 31. december 2025

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 16. januar 2026

---

Jane Biil Jørgensen  
*Dirigent*

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Tranegilde Strandvej 60 ApS  
Grønnegården 108  
2670 Greve

CVR-nr.: 35652809

### Direktion

Daniel Bøglund Bothoft Jørgensen  
Jane Biil Jørgensen

### Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og investere i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 269.391 mod DKK 151.921 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 1.398.024.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Tranegilde Strandvej 60 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Vi skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 16. januar 2026

### I direktionen

\_\_\_\_\_  
Daniel Bøglund Bothoft Jørgensen  
Direktør

\_\_\_\_\_  
Jane Biil Jørgensen  
Administrerende Direktør

## Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

### Til direktionen i Tranegilde Strandvej 60 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tranegilde Strandvej 60 ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

Søborg, den 16. januar 2026

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Ulrik Fog Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne29419

## Anvendt regnskabspraksis

### Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

### Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

### Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetilæg under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

### Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

### Aktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

### Passiver

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>488.997</b>	<b>433.727</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		33.850	7.878
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>522.847</b>	<b>441.605</b>
Finansielle indtægter		0	299
Finansielle omkostninger		-177.444	-247.027
<b>Resultat før skat</b>		<b>345.403</b>	<b>194.877</b>
Skat af årets resultat	2	-76.012	-42.956
<b>Årets resultat</b>		<b>269.391</b>	<b>151.921</b>

## Resultatdisponering

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	240.000	120.000
Overført til overført resultat	29.391	31.921
<b>Årets resultat</b>	<b>269.391</b>	<b>151.921</b>

## Aktiver

	Note	31-12-2025 DKK	31-12-2024 DKK
Investeringsejendomme	4	7.512.528	7.478.678
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3,6	<b>7.512.528</b>	<b>7.478.678</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.512.528</b>	<b>7.478.678</b>
Andre tilgodehavender		25.172	25.172
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.172</b>	<b>25.172</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>231.172</b>	<b>113.580</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>256.344</b>	<b>138.752</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.768.872</b>	<b>7.617.430</b>

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		1.008.024	978.633
Forslag til udbytte for regnskabsåret		240.000	120.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.398.024</u></b>	<b><u>1.248.633</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	2	831.618	822.029
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>831.618</u></b>	<b><u>822.029</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.209.680	5.247.489
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>5.209.680</u></b>	<b><u>5.247.489</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		37.313	33.227
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.563	21.563
Deposita		216.551	218.001
Selskabsskat	2	40.423	7.088
Periodeafgrænsningsposter		13.700	19.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>329.550</u></b>	<b><u>299.279</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.539.230</u></b>	<b><u>5.546.768</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.768.872</u></b>	<b><u>7.617.430</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2024	150.000	946.712	130.000	1.226.712
Udbetalt udbytte		0	-130.000	-130.000
Overført via resultatdisponeringen		31.921	120.000	151.921
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2025</b>	<b>150.000</b>	<b>978.633</b>	<b>120.000</b>	<b>1.248.633</b>
Udbetalt udbytte		0	-120.000	-120.000
Overført via resultatdisponeringen		29.391	240.000	269.391
<b>Egenkapital pr. 31. december 2025</b>	<b>150.000</b>	<b>1.008.024</b>	<b>240.000</b>	<b>1.398.024</b>

## Noter

### 1. Personalemkostninger

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

### 2. Skat af årets resultat

	<u>Selskabs- skat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resul- tat</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2025	7.088	822.029		
Betalt vedrørende tidligere år	-7.088			
Skat af årets resultat	66.423	9.589	76.012	42.956
Betalt acontoskat	-26.000			
<b>Skyldig pr. 31. december 2025</b>	<b><u>40.423</u></b>	<b><u>831.618</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>76.012</u></b>	<b><u>42.956</u></b>
<b>Som er indregnet således i balancen:</b>				
Hensatte forpligtelser		831.618		
Kortfristede gældsforpligtelser	40.423			
<b>I alt</b>	<b><u>40.423</u></b>	<b><u>831.618</u></b>		

## Noter, fortsat

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investe- ringsejen- domme</b>	<b>I alt</b>	<b>2024</b>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2025	3.814.041	3.814.041	3.814.041
<b>Kostpris pr. 31. december 2025</b>	<b>3.814.041</b>	<b>3.814.041</b>	<b>3.814.041</b>
Opskrivninger pr. 1. januar 2025	3.664.637	3.664.637	3.656.759
Årets opskrivninger	33.850	33.850	7.878
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2025</b>	<b>3.698.487</b>	<b>3.698.487</b>	<b>3.664.637</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025</b>	<b>7.512.528</b>	<b>7.512.528</b>	<b>7.478.678</b>

### 4. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. De væsentligste forudsætninger omfatter:

#### Boligejendomme:

		<b>Øvrige Sjælland</b>
Normaliseret driftsresultat	DKK	431.970
Afkastkrav	I procent	5,75%
Tomgang	I procent	0%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	41.728
Dagsværdi pr. 31. december 2025	DKK	7.512.528

## Noter, fortsat

### 5. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.246.993	5.280.716
<b>I alt</b>	<b><u>5.246.993</u></b>	<b><u>5.280.716</u></b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	37.313	33.227
<b>I alt</b>	<b><u>37.313</u></b>	<b><u>33.227</u></b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.754.908	4.990.986
<b>I alt</b>	<b><u>4.754.908</u></b>	<b><u>4.990.986</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2025</u>	
	<u>Nominal værdi af sikker-</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u>
	<u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>af aktiver stillet til sikker-</u>
	DKK	<u>hed</u>
		DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	5.594.000	7.512.528