

TAGENSVEJ ApS

Sønderbro 10
8310 Tranbjerg J

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/05/2018

Lynge Østergaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden TAGENSVEJ ApS
Sønderbro 10
8310 Tranbjerg J

CVR-nr: 28673825
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Jyske Bank A/S
Østergade
8000 Aarhus

Ledespåtegning

Direktionen har dags aflagt årsrapport for 2017 for Tagensvej ApS.

Årsrapport er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 15/05/2018

Direktion

Carsten Speedtsberg Rasmussen

Erik Lynge Østergaard

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Bestyrelsen anser fortsat, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsbesiddelser og ejendomsudvikling.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendommen og den dermed forbundne gæld måles til dagsværdi. Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af investeringsejendommen. Vi henviser i øvrigt til beskrivelsen i note om retvisende billede.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2017 værdiansat til kr. 34,9 mio. svarende til et afkastkrav på 5,07 % af bruttoresultatet.

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkravet, at investeringsejendommens dagsværdi falder med kr. 1,6 mio, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at investeringsejendommens dagsværdi stiger med kr. 1,8 mio.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for året udviste et overskud på kr. 428.479 og egenkapitalen udgør herefter kr. -2.872.724.

Årets resultat er som forventet.

For 2018 er der forventning om et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter statusdagen indtruffet hændelser, der efter direktionens mening svækker selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Resultatopgørelse

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter andre eksterne omkostninger til salg og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets aktuelle skat af årets skattepligtige indkomst, regulering af udskudt skat samt regulering til skatter for tidligere år.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Markedsværdi antages at svare til anskaffelsessummen.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring.

Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings-ejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

En positiv netto-regulering på investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat bindes på "reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabs-mæssige værdi.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed

Indregnes til kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter samt med tillæg/fradrag af renter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem

regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på balance-dagen. For inde-værende regnskabsår er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris.

For kontantlån svarer dette til lånets restgæld, bortset fra låneomkostninger.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		1.424.527	1.276.211
Resultat af ordinær primær drift		1.424.527	1.473.484
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		7.722	197.273
Øvrige finansielle omkostninger		-882.917	-999.057
Ordinært resultat før skat		549.332	474.427
Skat af årets resultat	1	-120.853	-177.113
Årets resultat		428.479	297.314
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		428.479	297.314
I alt		428.479	297.314

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		34.890.242	34.890.242
Materielle anlægsaktiver i alt	2	34.890.242	34.890.242
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		125.000	125.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	125.000	125.000
Anlægsaktiver i alt		35.015.242	35.015.242
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		214.741	0
Udskudte skatteaktiver		841.613	962.466
Tilgodehavender i alt		1.056.354	962.466
Omsætningsaktiver i alt		1.056.354	962.466
Aktiver i alt		36.071.596	35.977.708

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	4	125.000	125.000
Overført resultat		-2.997.724	-3.426.203
Egenkapital i alt		-2.872.724	-3.301.203
Gæld til realkreditinstitutter		27.578.000	27.585.721
Gæld til banker		8.238.865	8.493.951
Ansvarlig lånekapital		2.000.000	2.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		37.816.865	38.079.672
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		110.390	124.840
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.017.065	1.074.399
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.127.455	1.199.239
Gældsforpligtelser i alt		38.944.320	39.278.911
Passiver i alt		36.071.596	35.977.708

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-120.853	-177.113
	<u>-177.113</u>	<u>-177.113</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>34.866.137</u>
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>34.866.137</u>
Af- og nedskrivning primo	-0
Årets afskrivning	-0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>34.866.137</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	125.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	125.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	125.000
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	125.000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Tagensvej ApS, Århus	100%	111.408	-2.7307

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 80 aktier a 1.000kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ejerpantebrev i Tagensvej 89-91, København N til sikkerhed for Jyske Bank A/S kr. 1.182.000

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Der har i årets løb ingen ansatte været.