

# **TAGENSVEJ ApS**

Sønderbro 10  
8310 Tranbjerg J

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**24/05/2017**

---

**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

e-mailadresse: lynge@loe-erhverv.dk

CVR-nr: 28673825

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Jyske Bank A/S  
Østergade  
8000 Aarhus

# Ledespåtegning

Direktionen har dags aflagt årsrapport for 2016 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 2016 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 24/05/2017

## Direktion

Carsten Speedtsberg Rasmussen

Erik Lynge Østergaard

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen 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 2016 værdiansat til kr. 34,9 mio. svarende til et afkastkrav på 4,93 % 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. 297.314 og egenkapitalen udgør herefter kr. -3.301.203.

Årets resultat er som forventet.

For 2017 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tagensvej ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Selskabet er omfattet af lovens regler for klasse 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 investeringsejendommens 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 regnskabsmæssige 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 gældsmetode 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 indværende 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		197.273	-47.208
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.276.211</b>	<b>1.385.064</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.473.484</b>	<b>1.385.064</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-999.057	-1.037.514
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>474.427</b>	<b>300.342</b>
Skat af årets resultat .....	1	-177.113	-147.825
<b>Årets resultat</b> .....		<b>297.314</b>	<b>152.517</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		297.314	152.517
<b>I alt</b> .....		<b>297.314</b>	<b>152.517</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		34.890.242	34.866.137
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>34.890.242</b>	<b>34.866.137</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		125.000	125.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>35.015.242</b>	<b>34.991.137</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	182.873
Udsudte skatteaktiver .....		962.466	1.139.579
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>962.466</b>	<b>1.322.452</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>962.466</b>	<b>1.322.452</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>35.977.708</b>	<b>36.313.589</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	125.000	125.000
Overført resultat .....		-3.426.203	-3.723.517
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-3.301.203</b>	<b>-3.598.517</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		27.585.721	27.782.995
Gæld til banker .....		8.493.951	8.785.812
Ansvarlig lånekapital .....		2.000.000	2.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>38.079.672</b>	<b>38.568.807</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		124.840	123.352
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.074.399	1.219.947
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.199.239</b>	<b>1.343.299</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>39.278.911</b>	<b>39.912.106</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>35.977.708</b>	<b>36.313.589</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-177.113	-147.825
	<u>-177.113</u>	<u>-147.825</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

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

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Tagensvej ApS, Århus	100%	114.138	-3.027

### 4. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 80 aktier a 1.000kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	27.585.721	0	27.585.721	27.585.721
Kreditinstitutter	8.493.951	100.000	8.393.951	7.993.951
	<b>36.079.672</b>	<b>100.000</b>	<b>35.979.672</b>	<b>35.579.672</b>

### 6. 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