

Ejendomsselskabet Tang ApS
Idrætsvej 12a, 6880 Tarm

CVR-nr. 30 20 31 35

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. november 2018.

Tonny Tang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Tang ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyne, den 9. november 2018

Direktion

Tonny Tang Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Tang ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tang ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på at selskabet ikke drives med fortsat drift for øje. Vi henviser til note 1 i regnskabet hvoraf det fremgår, at selskabets tilbageværende ejendom forventes solgt hvorefter selskabet vil blive likvideret.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Overtrædelse af årsregnskabsloven

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Skjern, den 9. november 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

John Andersen
statsautoriseret revisor
mne27779

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Tang ApS Idrætsvej 12a 6880 Tarm CVR-nr.: 30 20 31 35 Stiftet: 18. januar 2007 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Tonny Tang Sørensen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
Bankforbindelse	Nørre Nebel Sparekasse Bredgade 46 6830 Nørre Nebel
Modervirksomhed	Tonny Tang Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i, og udlejning af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende. Selskabet har i regnskabsåret afstået en del af selskabets ejendomme, og har konstateret en mindre fortjeneste i forbindelse hermed. Årets resultat er imidlertid kraftigt påvirket af en nedskrivning af selskabets tilbageværende ejendom på 305 tkr. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af ejendommen herefter svarer til realisationsværdi med fradrag af omkostninger i forbindelse med salget. Ledelsen forventer at der vil ske et salg af den tilbageværende ejendom, hvorefter selskabet forventes likvideret.

Moderselskabet har valgt at styrke selskabets egenkapital ved at yde et tilskud på 80 tkr. Tilskuddet posteres direkte på egenkapitalen og modregnes på mellemregning med moderselskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tang ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, samt andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Tang ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	66.055	111.936
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-314.374	-22.187
Driftsresultat	-248.319	89.749
3 Øvrige finansielle omkostninger	-59.255	-59.053
Resultat før skat	-307.574	30.696
4 Skat af årets resultat	-9.617	-6.831
Årets resultat	-317.191	23.865
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	23.865
Disponeret fra overført resultat	-317.191	0
Disponeret i alt	-317.191	23.865

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	<u>775.000</u>	<u>2.825.005</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>775.000</u>	<u>2.825.005</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>775.000</u>	<u>2.825.005</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	0	9.617
	Andre tilgodehavender	<u>100.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>100.000</u>	<u>9.617</u>
	Likvide beholdninger	<u>15</u>	<u>15</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>100.015</u>	<u>9.632</u>
	Aktiver i alt	<u>875.015</u>	<u>2.834.637</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
6	Anpartskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	141.246	378.437
	Egenkapital i alt	<u>266.246</u>	<u>503.437</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	307.815	1.949.939
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>307.815</u>	<u>1.949.939</u>
8	Gældsforpligtelser	37.000	57.262
	Gæld til pengeinstitutter	175.629	140.417
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.125	18.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	373	63.939
	Selskabsskat	0	12.342
	Anden gæld	45.827	88.551
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>300.954</u>	<u>381.261</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>608.769</u>	<u>2.331.200</u>
	Passiver i alt	<u>875.015</u>	<u>2.834.637</u>
1	Fortsat drift		
2	Særlige poster		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

1. Fortsat drift

Selskabet drives ikke med fortsat drift for øje. Ledelsen forventer et salg af selskabets ejendom, og en efterfølgende likvidation af selskabet.

På baggrund heraf er værdien af selskabets ejendom nedskrevet til forventet realisationsværdi med fradrag af omkostninger i forbindelse med salget.

2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af nedskrivning af værdien af selskabets ejendom, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

I regnskabsåret er der således indregnet en nedskrivning af selskabets ejendom på 355 tkr. Beløbet er indregnet som afskrivninger i resultatopgørelsen. Ejendommen vurderes herefter at være optaget til realisationsværdi med fradrag af omkostninger i forbindelse med salget.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.918	2.118
Andre finansielle omkostninger	<u>57.337</u>	<u>56.935</u>
	<u>59.255</u>	<u>59.053</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	12.342
Årets regulering af udskudt skat	<u>9.617</u>	<u>-5.511</u>
	<u>9.617</u>	<u>6.831</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
5. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar	3.009.362	3.009.362		
Afgang i årets løb	<u>-1.859.707</u>	<u>0</u>		
Kostpris 31. december	<u>1.149.655</u>	<u>3.009.362</u>		
Af- og nedskrivninger 1. januar	-184.357	-162.170		
Årets afskrivninger	-8.993	-22.187		
Årets nedskrivning	-305.381	0		
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>124.076</u>	<u>0</u>		
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-374.655</u>	<u>-184.357</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>775.000</u>	<u>2.825.005</u>		
6. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	378.437	354.572		
Årets overførte overskud eller underskud	-317.191	23.865		
Tilskud modtaget fra moderselskab	<u>80.000</u>	<u>0</u>		
	<u>141.246</u>	<u>378.437</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>37.000</u>	<u>158.000</u>	<u>344.815</u>	<u>2.007.201</u>
	<u>37.000</u>	<u>158.000</u>	<u>344.815</u>	<u>2.007.201</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 345 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 775 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 200 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i alt 175 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 775 t.kr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tonny Tang Holding ApS, CVR-nr. 29690529 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.