

Tømrermester Tage Hansen ApS

Holbækvej 91, 4100 Ringsted

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 31 58 36 08

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 11. april 2018

dirigent: Tage Hansen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til årsrapporten	9
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Tømrrmester Tage Hansen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 19. marts 2018

Direktion

Tage Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Tømrmester Tage Hansen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tømrmester Tage Hansen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Ringsted, den 19. marts 2018

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 28 93 95 23

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27702

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tømrermester Tage Hansen ApS Holbækvej 91 4100 Ringsted CVR-nr.: 31 58 36 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Hjemsted: Ringsted
Direktion	Tage Hansen
Revisor	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
Advokat	Advokat Svendsen Torvet 6 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Sydbank Brogade 19 4600 Køge

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt salg af grunde og bygninger.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 965.800, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 15.249.186.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		384.385	390.360
Produktionsomkostninger		-234.128	-216.439
Bruttoresultat		150.257	173.921
Administrationsomkostninger		-10.984	-58.824
Resultat af ordinær primær drift		139.273	115.097
Andre driftsindtægter		1.801.799	582.866
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.941.072	697.963
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-631.344	431.817
Resultat før finansielle poster		1.309.728	1.129.780
Finansielle indtægter		-159	1.262
Finansielle omkostninger		-70.141	-79.808
Resultat før skat		1.239.428	1.051.234
Skat af årets resultat	1	-273.628	-231.265
Årets resultat		965.800	819.969
Overført resultat		965.800	819.969
		965.800	819.969

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	5.947.800	6.579.144
Grunde og bygninger	3	<u>2.265.427</u>	<u>6.409.068</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.213.227</u>	<u>12.988.212</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.213.227</u>	<u>12.988.212</u>
Andre tilgodehavender		<u>490.415</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>490.415</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>9.059.589</u>	<u>3.829.443</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.550.004</u>	<u>3.829.443</u>
Aktiver i alt		<u>17.763.231</u>	<u>16.817.655</u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		15.124.186	14.158.386
Egenkapital		15.249.186	14.283.386
Hensættelse til udskudt skat		679.049	817.943
Hensatte forpligtelser i alt		679.049	817.943
Gæld til realkreditinstitutter		690.818	781.049
Langfristede gældsforpligtelser		690.818	781.049
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		107.258	124.285
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4.396
Gæld til tilknyttede virksomheder		497.945	413.478
Selskabsskat		412.522	140.470
Anden gæld		126.453	252.648
Kortfristede gældsforpligtelser		1.144.178	935.277
Gældsforpligtelser i alt		1.834.996	1.716.326
Passiver i alt		17.763.231	16.817.655
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	14.158.386	14.283.386
Årets resultat	0	965.800	965.800
Egenkapital 31. december 2017	125.000	15.124.186	15.249.186

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	412.522	140.470
Årets udskudte skat	-138.894	90.795
	<u>273.628</u>	<u>231.265</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	272.674	231.271
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	954	0
Regulering	<u>0</u>	<u>-6</u>
	<u>273.628</u>	<u>231.265</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		5.425.682
Kostpris 31. december 2017		<u>5.425.682</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		1.153.462
Årets værdireguleringer		<u>-631.344</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>522.118</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>5.947.800</u>

Noter

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på ledelsens forventede nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

For udlejede arealer er medtaget den faktiske lejeindtægt og for ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Selskabet har 3 boligejendomme alle beliggende i Ringsted by.

Selskabets ejendomme kan opdeles i følgende kategori med anvendt afkastkrav:

Bolig i Ringsted (4,5-5%).

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2017	7.043.482
Afgang i årets løb	-4.778.055
Kostpris 31. december 2017	<u>2.265.427</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2017	19.112
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-19.112
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>2.265.427</u>

4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Tage Hansen Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 798, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør tkr. 2.227.

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Direktør Tage Hansen, Holbækvej 91, 4100 Ringsted.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Tage Hansen Holding ApS, Holbækvej 91, 4100 Ringsted.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tømrermester Tage Hansen ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tilæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver består af byggegrunde. Der afskrives ikke på grunde.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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 kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.