
Tages Ejendomsselskab ApS

Hammervej 48, 7900 Nykøbing M

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 37 43 44 34

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/4 2019

Tage Odgaard Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Tages Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing, den 30. april 2019

Direktion

Tage Odgaard Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Tages Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tages Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 IESBA's 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 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.

Skive, den 30. april 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Christensen

statsautoriseret revisor

mne35463

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tages Ejendomsselskab ApS Hammervej 48 7900 Nykøbing M CVR-nr.: 37 43 44 34 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Morsø
Direktion	Tage Odgaard Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Resenvej 81 Postboks 19 7800 Skive
Advokat	Advokathuset Funch Nielsen Nygade 4 7900 Nykøbing Mors
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Algade 2 7900 Nykøbing Mors

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		534.639	476.192
Administrationsomkostninger		-6.500	-32.320
Resultat af ordinær primær drift		528.139	443.872
Resultat før finansielle poster		528.139	443.872
Finansielle omkostninger	2	-195.171	-60.446
Resultat før skat		332.968	383.426
Skat af årets resultat	3	-73.662	-84.018
Årets resultat		259.306	299.408

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	105.000
Overført resultat		259.306	194.408
		259.306	299.408

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		9.601.393	5.986.160
Materielle anlægsaktiver	4	9.601.393	5.986.160
Anlægsaktiver		9.601.393	5.986.160
Andre tilgodehavender		194.330	0
Udskudt skatteaktiv	6	0	5.000
Tilgodehavender		194.330	5.000
Likvide beholdninger		120.263	45.254
Omsætningsaktiver		314.593	50.254
Aktiver		9.915.986	6.036.414

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		555.438	296.132
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	105.000
Egenkapital	5	605.438	451.132
Hensættelse til udskudt skat	6	56.000	0
Hensatte forpligtelser		56.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		5.421.973	2.516.541
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.421.973	2.516.541
Gæld til realkreditinstitutter	7	312.000	143.509
Kreditinstitutter		1.864.760	868.430
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.633.153	2.006.551
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		12.662	0
Anden gæld		10.000	50.251
Kortfristede gældsforpligtelser		3.832.575	3.068.741
Gældsforpligtelser		9.254.548	5.585.282
Passiver		9.915.986	6.036.414
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

	2018 DKK	2017 DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.714	0
Andre finansielle omkostninger	191.457	60.446
	195.171	60.446
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	12.662	84.018
Årets udskudte skat	61.000	0
	73.662	84.018
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% / % skat af årets resultat før skat	73.253	0
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	0	-322
Afrunding	409	0
	73.662	-322

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	6.330.560
Tilgang i årets løb	<u>3.812.852</u>
Kostpris 31. december	<u>10.143.412</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	344.400
Årets afskrivninger	<u>197.619</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>542.019</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.601.393</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	296.132	105.000	451.132
Betalt ordinært udbytte	0	0	-105.000	-105.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>259.306</u>	<u>0</u>	<u>259.306</u>
Egenkapital 31. december	<u>50.000</u>	<u>555.438</u>	<u>0</u>	<u>605.438</u>

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
6 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	74.000	0
Låneomkostninger	-18.000	-5.000
Overført til udskudt skatteaktiv	0	5.000
	56.000	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	0	5.000
Regnskabsmæssig værdi	0	5.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	4.161.973	1.938.541
Mellem 1 og 5 år	1.260.000	578.000
Langfristet del	5.421.973	2.516.541
Inden for 1 år	312.000	143.509
	5.733.973	2.660.050

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	9.601.393	5.986.160
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	9.601.393	5.986.160

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Tage Odgaard Nielsen Holding ApS, der er administrations-selskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tages Ejendomsselskab ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter samt forbrugsafgifter. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Udlejningsomkostninger

Udlejningsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Udlejningsomkostninger omfatter omkostninger til den daglige drift af udlejningsejendommen, herunder afskrivninger m.v.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	25 år
----------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.