
Tages Ejendomsselskab ApS

Hammersvej 48, 7900 Nykøbing M

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 37 43 44 34

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/5 2018

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing, den 30. maj 2018

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 2017 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 FSR – danske revisors Ethiske 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. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Christensen

statsautoriseret revisor

mne35463

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tages Ejendomsselskab ApS
Hammersvej 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	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		476.192	269.226
Administrationsomkostninger		-32.320	-25.050
Resultat af ordinær primær drift		443.872	244.176
Finansielle omkostninger		-60.446	-109.458
Resultat før skat		383.426	134.718
Skat af årets resultat	2	-84.018	-32.994
Årets resultat		299.408	101.724

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.000	0
Overført resultat	194.408	101.724
	299.408	101.724

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		5.986.160	5.507.800
Materielle anlægsaktiver	3	5.986.160	5.507.800
Anlægsaktiver		5.986.160	5.507.800
Andre tilgodehavender		0	159.750
Udskudt skatteaktiv	4	5.000	5.000
Tilgodehavender		5.000	164.750
Likvide beholdninger		45.254	3.592
Omsætningsaktiver		50.254	168.342
Aktiver		6.036.414	5.676.142

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		296.132	101.724
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.000	0
Egenkapital	5	451.132	151.724
Gæld til realkreditinstitutter		2.516.541	2.660.654
Langfristede gældsforpligtelser		2.516.541	2.660.654
Gæld til realkreditinstitutter		143.509	146.352
Kreditinstitutter		868.430	945.518
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.006.551	1.711.894
Anden gæld		50.251	60.000
Kortfristede gældsforpligtelser		3.068.741	2.863.764
Gældsforpligtelser		5.585.282	5.524.418
Passiver		6.036.414	5.676.142
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

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.

	2017 DKK	2016 DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	84.018	37.994
Årets udskudte skat	0	-5.000
	84.018	32.994
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	84.354	29.638
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-322	3.356
	84.032	32.994

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	5.680.000
Tilgang i årets løb	650.560
Kostpris 31. december	6.330.560
Ned- og afskrivninger 1. januar	172.200
Årets afskrivninger	172.200
Ned- og afskrivninger 31. december	344.400
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.986.160

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK		
4 Udskudt skatteaktiv				
Låneomkostninger	-5.000	-5.000		
Overført til udskudt skatteaktiv	5.000	5.000		
	0	0		
Udskudt skatteaktiv				
Opgjort skatteaktiv	5.000	5.000		
Regnskabsmæssig værdi	5.000	5.000		
5 Egenkapital				
	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	101.724	0	151.724
Årets resultat	0	194.408	105.000	299.408
Egenkapital 31. december	50.000	296.132	105.000	451.132

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.986.160	5.507.800
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	5.986.160	5.507.800

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

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tages Ejendomsselskab ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

7 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 13.200 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

7 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 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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

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