

Tempohousing Scandinavia A/S

Korsgade 1
7700 Thisted

CVR-nr. 37189421

Årsrapport

1. januar 2017 - 30. juni 2017

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. oktober 2017

Thomas Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Tempohousing Scandinavia A/S Korsgade 1 7700 Thisted
CVR-nr.	37189421
Hjemsted	Thisted
Regnskabsår	1. januar 2017 - 30. juni 2017
Bestyrelse	Thomas Jørgensen, Formand Erik Hoffmann-Petersen Anders Winther
Direktion	Erik Hoffmann-Petersen
Revisor	REVIKON Registreret revisionsinteressentskab Toldbodgade 4, 2. sal 7700 Thisted
Kontaktpersoner	Peder Harbo Andersen, Registreret revisor Jonna Harbo Andersen, Revisor
Advokat	Advodan Frederiksgade 14 7700 Thisted
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 0900 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udvikle, markedsføre, sælge og opføre modulbaserede boligenheder.

I løbet af året har selskabet leveret 38 containerbaserede studieboliger i Thorshavn og har givet tilbud på et større antal boliger, som er tænkt at indgå i samme projekt og er omfattet af den byggetilladelse, som selskabet har været kunden behjælpelig med at lave.

I Gøteborg er projektet omfattende 12.000 m² containerboliger på den gamle frihavn blevet færdigbehandlet af myndighederne, og byggetilladelse er udstedt. Før byggeriet kan gå i gang udestår lensstyrelsens behandling af de indsigelser mod projektet, der er indkommet. Det forventes ikke at disse vil give problemer, og der regnes fortsat med byggestart omkring årsskiftet 2017/2018.

I Roskilde har selskabet i kommunalt udbud erhvervet grund til opførelse af 48 boliger på i alt 2.200 m². Udarbejdelsen af projekt og lokalplan forløber planmæssigt, og det forventes at endelig byggetilladelse vil foreligge i løbet af foråret 2018.

Herudover har selskabet satset ressourser på tilbud af moduler til eksterne hovedentreprenører samt på udvikling af yderligere projekter, herunder tilbud på byggegrunde, som skønnes hensigtsmæssige for den type byggeri, selskabet er specialiseret i.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 2017 udviser et resultat på kr. 914.153, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en balancesum på kr. 3.892.133, og en egenkapital på kr. 1.069.523.

Årets resultat som dækker en 6 måneders periode vurderes som tilfredsstillende. Selskabet har som oplyst under anvendt regnskabspraksis valgt at omlægge regnskabsåret således selskabet følger samme regnskabsår som 2 af selskabets ejere.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 2017 for Tempohousing Scandinavia A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 17. oktober 2017

Direktion

Erik Hoffmann-Petersen

Bestyrelse

Thomas Jørgensen
Formand

Erik Hoffmann-Petersen

Anders Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tempohousing Scandinavia A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tempohousing Scandinavia A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 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. 30. juni 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 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.

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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

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.

Thisted, den 17. oktober 2017

REVIKON

Registreret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 15728000

Peder Harbo Andersen

Registreret revisor

MNE-nr. 18433

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Tempohousing Scandinavia A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ændret regnskabsår

Årsrapporten 2017 omfatter perioden 1. januar 2017 til 30. juni 2017, i alt 6 måneder. Tidligere var regnskabsåret 1. januar til 31. december. Sidste år var selskabets 1. regnskabsår og omfattede perioden 29. oktober 2015 til 31. december 2016.

Omlægning af regnskabsåret er begrundet i at lade selskabets regnskabsår følge samme regnskabsår som anvendes af 2 af selskabets ejere.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset, da ledelsen vurderer, at en tilpasning vil medføre uforholdsmæssige store omkostninger.

Da sammenligningstallene omfatter en periode på 14 måneder, kan de ikke direkte sammenlignes med regnskabsårets (omlægningsperiodens) tal.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt kursreguleringer af gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostprisen af det udførte arbejde. Kostprisen svarer til de påløbne produktionsomkostninger fra projektets start og frem til balancedagen.

Entreprisekontrakter

Indtægter fra entreprisekontrakter indregnes som nettoomsætning på tidspunktet for levering og fakturering. Kontrakterne måles til salgsværdien på tidspunktet for fakturering.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anden gæld

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

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.494.719	-372.573
Personaleomkostninger	1	-92.733	-35.126
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-2.810	-3.279
Driftsresultat		1.399.176	-410.978
Andre finansielle indtægter		0	6.690
Finansielle omkostninger		-227.202	-29.811
Resultat før skat		1.171.974	-434.099
Skat af årets resultat	3	-257.821	89.469
Årets resultat		914.153	-344.630
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		914.153	-344.630
Resultatdisponering		914.153	-344.630

Tempohousing Scandinavia A/S

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Indretning af lejede lokaler		50.116	52.926
Materielle anlægsaktiver		<u>50.116</u>	<u>52.926</u>
Anlægsaktiver		<u>50.116</u>	<u>52.926</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		85.800	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		2.434.904	2.229.587
Udskudte skatteaktiver		0	89.469
Andre tilgodehavender		64.836	394.370
Periodeafgrænsningsposter		597.385	629.519
Tilgodehavender		<u>3.182.925</u>	<u>3.342.945</u>
Likvide beholdninger		<u>659.092</u>	<u>14.930</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.842.017</u>	<u>3.357.875</u>
Aktiver		<u>3.892.133</u>	<u>3.410.801</u>

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført resultat	5	569.523	-344.630
Egenkapital		1.069.523	155.370
Hensættelser til udskudt skat		132.558	0
Hensatte forpligtelser		132.558	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.114.995	1.835.182
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		62.830	15.519
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.512.227	1.404.730
Kortfristede gældsforpligtelser		2.690.052	3.255.431
Gældsforpligtelser		2.690.052	3.255.431
Passiver		3.892.133	3.410.801

Noter

	2017	2016
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	92.046	34.937
Pensioner	477	189
Andre personaleomkostninger	210	0
	<u>92.733</u>	<u>35.126</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Indretning lejede lokaler	2.810	3.279
	<u>2.810</u>	<u>3.279</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	35.794	0
Regulering udskudt skat	222.027	-89.469
	<u>257.821</u>	<u>-89.469</u>
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	0
Årets tilgang	0	500.000
Saldo ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
5. Overført resultat		
Saldo primo	-344.630	0
Årets tilgang	914.153	0
Årets afgang	0	-344.630
Saldo ultimo	<u>569.523</u>	<u>-344.630</u>