

TAP Ejendomme A/S

Værkstedvej 24

4600 Køge

(CVR-nr. 20 21 37 95)

Årsrapport for 2023

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2024

Svend Aage Dreist Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	TAP Ejendomme A/S Værkstedsvej 24 4600 Køge
	CVR-nr.: 20 21 37 95
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Bestyrelse	Svend Aage Dreist Hansen Helle Juul Møller Helle Nielsen
Direktion	Helle Nielsen

Ledelsespåtegning

3

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for TAP Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen og bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 4. juli 2024

Direktion

Helle Nielsen

Bestyrelse

Svend Aage Dreist Hansen

Helle Juul Møller

Helle Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

Til kapitalejerne i TAP Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for TAP Ejendomme A/S for 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 - opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 4. juli 2024

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Rasmus Dehn Larsen
statsautoriseret revisor
mne40762

GENERELT

Årsregnskabet for TAP Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder gevinst og tab ved salg af anlægsaktiver, løn- og gagerefusioner samt andre ikke direkte driftsafledte indtægter og udgifter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Moderselskabet Holdingselskabet af 1. august 2013 ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt underhensytagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

8

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	1.033.157	420.893
Andre driftsomkostninger	-22.675	0
Driftsresultat	1.010.482	420.893
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-487.491	12.000
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	36.799	8.308
Andre finansielle indtægter	168	0
Andre finansielle omkostninger	-216.149	-184.334
Resultat før skat	343.809	256.867
3 Skat af årets resultat	-105.170	-70.469
ÅRETS RESULTAT	238.639	186.398
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	238.639	186.398
Anvendelse i alt	238.639	186.398

Balance pr. 31. december

9

AKTIVER

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
4 Investeringsejendomme	15.374.804	15.685.059
Materielle anlægsaktiver i alt	15.374.804	15.685.059
Andre tilgodehavender	400.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	400.000	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	15.774.804	15.685.059
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	680.666	585.219
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	737.128	611.423
Andre tilgodehavender	449.753	264.504
Periodeafgrænsningsposter	20.360	54.736
Tilgodehavender i alt	1.887.907	1.515.882
Likvide beholdninger	270.612	261.900
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.158.519	1.777.782
AKTIVER I ALT	17.933.323	17.462.841

Balance pr. 31. december

10

PASSIVER

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital	997.815	997.815
Overført resultat	6.410.495	6.171.856
EGENKAPITAL I ALT	7.408.310	7.169.671
Udskudt skat	1.575.223	1.470.053
HENSÆTTELSER I ALT	1.575.223	1.470.053
Gæld til realkreditinstitutter	7.312.078	7.687.495
5 Langfristet gæld i alt	7.312.078	7.687.495
Gæld til realkreditinstitutter	377.657	379.395
Kreditinstitutter m.v.	86.091	95.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser	120.388	84.732
Anden gæld	1.053.576	576.162
Kortfristet gæld i alt	1.637.712	1.135.622
GÆLD I ALT	8.949.790	8.823.117
PASSIVER I ALT	17.933.323	17.462.841
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
6 Eventualposter		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed, investering samt hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.		
2 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	105.170	70.469
	<u>105.170</u>	<u>70.469</u>

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
4 Investeringsejendomme		
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.		
Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	15.374.804	15.685.059
Heraf:		
Industriejendomme	11.919.745	11.317.000
Afkastsats	5,80%	6,00%
Bolig / detail	3.455.059	4.000.059
Afkastsats	5,50%	4,75%
Øvrige Ejendomme	0	368.000
Afkastsats	0,00%	6,25%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav på 5,5%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	Værdi	Ændring
<i>Industriejendomme</i>		
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,55%	-0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	12.432.745	513.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	6,05%	0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	11.448.745	-471.000
<i>Bolig / detail</i>		
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,25%	-0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	3.619.059	164.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,75%	0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	3.304.059	-151.000

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
5 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>5.743.000</u>	<u>6.140.000</u>

6 Eventualposter**Sambeskatning**

TAP Ejendomme A/S hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til Skattestyrelsen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet af 1. august 2013 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>7.689.735</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>14.852.059</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>2.400.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>11.397.000</u>

Ejerpantebreve til kreditinstitutter ligger yderligere til sikkerhed for alt mellemværende kreditinstitut har med Vordingborgvej ApS, Køge Bugt Facadeentreprise ApS, Kontormusen ApS og Trasbo.Sandblæsning ApS. Vordingborgvej ApS har gæld til kreditinstitut på kr. 1.461.155. De øvrige selskaber har positivt indestående i banken pr. 31/12 2023.

Overfor Køge Bugt's Murerfirma ApS's gæld til kreditinstitut er der afgivet tilbagetrædelseserklæring på kr. 1.000.000. TAP Ejendomme A/S har ikke et tilgodehavende hos selskabet pr. 31/12 2023.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Helle Nielsen

Direktør

Serienummer: 9f0b96da-c277-4ef2-afb8-3043bc9a33e4

IP: 80.209.xxx.xxx

2024-07-04 09:57:12 UTC



Helle Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9f0b96da-c277-4ef2-afb8-3043bc9a33e4

IP: 80.209.xxx.xxx

2024-07-04 09:57:12 UTC



Svend Aage Dreist Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5f6eda89-6237-4494-964c-19f91f1d1d50

IP: 31.3.xxx.xxx

2024-07-04 10:58:01 UTC



Helle Juul Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ccf0d5e5-e2a1-4041-8bb8-b2a724daa151

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-07-04 11:02:03 UTC



Rasmus Emil Dehn Larsen

ADDERE REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 34589992

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: 2fdb4635-5525-4eb9-a9c1-f6d949d15b40

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-07-04 11:05:57 UTC



Svend Aage Dreist Hansen

Dirigent

Serienummer: 5f6eda89-6237-4494-964c-19f91f1d1d50

IP: 31.3.xxx.xxx

2024-07-04 14:28:06 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**