

## **TAP Ejendomme A/S**

**Værkstedvej 24D**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 20 21 37 95)**

## **Årsrapport for 2022**

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juli 2023

---

**Svend Aage Dreist Hansen**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>5</b>
Resultatopgørelse	<b>8</b>
Balance	<b>9</b>
Noter	<b>11</b>

**Selskabsoplysninger**

2

<b>Selskabet</b>	TAP Ejendomme A/S Værkstedsvej 24D 4600 Køge
	CVR-nr.: 20 21 37 95
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	Svend Aage Dreist Hansen Helle Juul Møller Helle Nielsen
<b>Direktion</b>	Helle Nielsen

## Ledelsespåtegning

3

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 17. juli 2023

### 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 2022 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 17. juli 2023

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.

## 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 under hensyntagen 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>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>420.893</b>	<b>914.156</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.000	341.910
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.308	4.851
Andre finansielle indtægter	0	13.647
Andre finansielle omkostninger	-184.334	-303.817
<b>Resultat før skat</b>	<b>256.867</b>	<b>970.747</b>
3 Skat af årets resultat	-70.469	-213.589
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>186.398</b>	<b>757.158</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	186.398	757.158
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>186.398</b>	<b>757.158</b>

Balance pr. 31. december

9

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
4 Investeringsejendomme	15.685.059	15.673.059
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.685.059</b>	<b>15.673.059</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>15.685.059</b>	<b>15.673.059</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	585.219	325.615
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	611.423	577.409
Andre tilgodehavender	264.504	376.081
Periodeafgrænsningsposter	54.736	41.573
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.515.882</b>	<b>1.320.678</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>261.900</b>	<b>672.073</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.777.782</b>	<b>1.992.751</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>17.462.841</b>	<b>17.665.810</b>

Balance pr. 31. december

10

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital	997.815	997.815
Overført resultat	6.171.856	5.985.458
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>7.169.671</b>	<b>6.983.273</b>
Udskudt skat	1.470.053	1.399.584
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>1.470.053</b>	<b>1.399.584</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7.687.495	8.030.924
<b>5 Langfristet gæld i alt</b>	<b>7.687.495</b>	<b>8.030.924</b>
Gæld til realkreditinstitutter	379.395	429.000
Kreditinstitutter m.v.	95.333	86.091
Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.732	227.137
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	10.000
Anden gæld	576.162	499.801
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>1.135.622</b>	<b>1.252.029</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>8.823.117</b>	<b>9.282.953</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>17.462.841</b>	<b>17.665.810</b>
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
6 Eventualposter		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed, investering samt hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	70.469	213.589
	<b>70.469</b>	<b>213.589</b>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.		
Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	15.685.059	15.673.059
Afkastsats	5,4%	5,4%
<b>Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme</b>		
Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2022 er der anvendt et afkastkrav på 5,4%. 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:	<b>Værdi</b>	<b>Ændring</b>
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,2%	-0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	16.680.059	995.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,7%	0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	14.824.059	-861.000

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>5 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>6.140.000</u>	<u>6.281.000</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 SKAT. 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>8.774.597</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>15.327.550</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>11.000.000</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. 1.433.216. De øvrige selskaber har positivt indestående i banken pr. 31/12 2022.

Overfor Køge Bugt's Murerfirma ApS's gæld til kreditinstitut er der afgivet tilbagetrædelseserklæring på t.kr. 1.000. TAP Ejendomme A/S har ikke et tilgodehavende hos selskabet pr. 31/12 2022.

# PENNEO

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

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

## Svend Aage Dreist Hansen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-07-17 08:37:59 UTC



## Helle Nielsen

Direktør

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

IP: 185.109.xxx.xxx

2023-07-17 08:43:29 UTC



## Helle Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 185.109.xxx.xxx

2023-07-17 08:43:29 UTC



## Helle Juul Møller

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.48.xxx.xxx

2023-07-17 19:19:16 UTC



## Rasmus Dehn Larsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34589992-RID:64074451

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-07-18 04:57:08 UTC



## Svend Aage Dreist Hansen

Dirigent

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

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-07-18 05:15:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2DW16-MXW72-JQGS1-BN2ET-J0PW8-BNEVD

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>