
Tatin Aps

c/o Jordan & Løgstrup, advokatpartnerselskab,
Vesterbrogade 33, 1620 København V

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 24 20 66 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/4 2017

Henriette Jordan
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Tatin Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2017

Direktion

Henriette Jordan

Bestyrelse

Carl Philip Bæk Christiansen

Bo Rygaard

Aage Terp

Johan Teytaud

Birte Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tatin Aps

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tatin Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets værdiansættelse af kapitalandele i associerede virksomheder og andre værdipapirer og kapitalandele.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 24. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tatin Aps
c/o Jordan & Løgstrup, advokatpartnerselskab
Vesterbrogade 33
1620 København V

Telefon: 33255400

Telefax: 33255401

CVR-nr.: 24 20 66 88

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Carl Philip Bæk Christiansen
Bo Rygaard
Aage Terp
Johan Teytaud
Birte Rasmussen

Direktion

Henriette Jordan

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje hjemfaldsretten til ejendommen Titanhus, matr. nr. 5661 Udenbys Klædebo og efter overtagelsen af ejendommen fremtidigt at eje og nyttiggøre denne.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 241.425, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 166.615.174.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder samt værdipapirer og kapitalandele medtaget under finansielle anlægsaktiver og indregnet med alt DKK 203.272.437 består af selskabets ejerandele i ejendommen Titanhus I/S samt hjemfaldsrettighederne på ejendommen.

Der er i løbet af 2016 sket betydelige ændringer i lejesituationen idet væsentlige lejere har opsagt deres lejemål til fraflytning i 2016.

Ejerne af ejendommen overvejer under hensyntagen hertil den fremtidige anvendelse af ejendommen.

Der er derfor betydelig usikkerhed om værdiansættelsen af kapitalandele i associerede virksomheder og værdipapirer og kapitalandele.

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er behov for ændring af den indregnede værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering udgør TDKK 238.000.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	-97.215	332.599
Andre eksterne omkostninger		-63.460	-63.371
Resultat før finansielle poster		-160.675	269.228
Andre finansielle indtægter	3	0	3
Andre finansielle omkostninger	4	-149.192	-123.077
Resultat før skat		-309.867	146.154
Skat af årets resultat	5	68.442	-52.602
Årets resultat		-241.425	93.552

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-241.425	93.552
		-241.425	93.552

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	4.320.559	4.417.774
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	203.272.437	195.454.267
Finansielle anlægsaktiver		207.592.996	199.872.041
Anlægsaktiver		207.592.996	199.872.041
Selskabsskat		42.765	0
Tilgodehavender		42.765	0
Likvide beholdninger		28.987	20.217
Omsætningsaktiver		71.752	20.217
Aktiver		207.664.748	199.892.258

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		1.700.000	1.700.000
Reserve for opskrivninger		134.921.311	128.823.138
Overført resultat		29.993.863	30.235.288
Egenkapital	8	166.615.174	160.758.426
Hensættelse til udskudt skat		36.822.985	35.328.456
Hensatte forpligtelser		36.822.985	35.328.456
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.500	62.500
Gæld til associerede virksomheder		4.164.089	3.664.898
Selskabsskat		0	77.978
Kortfristede gældsforpligtelser		4.226.589	3.805.376
Gældsforpligtelser		4.226.589	3.805.376
Passiver		207.664.748	199.892.258
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder samt værdipapirer og kapitalandele medtaget under finansielle anlægsaktiver og indregnet med alt DKK 203.272.437 består af selskabets ejerandele i ejendommen Titanhus I/S samt hjemfaldsrettighederne på ejendommen.

Der er i løbet af 2016 sket betydelige ændringer i lejesituationen idet væsentlige lejere har opsagt deres lejemål til fraflytning i 2016.

Ejerne af ejendommen overvejer under hensyntagen hertil den fremtidige anvendelse af ejendommen.

Der er derfor betydelig usikkerhed om værdiansættelsen af kapitalandele i associerede virksomheder og værdipapirer og kapitalandele.

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er behov for ændring af den indregnede værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering udgør TDKK 238.000.

	2016 DKK	2015 DKK
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associeret virksomhed	1.266.666	1.696.480
Afskrivning	-1.363.881	-1.363.881
	-97.215	332.599
3 Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	3
	0	3
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	149.192	123.077
	149.192	123.077
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	157.026	277.978
Årets udskudte skat	-225.468	-225.376
	-68.442	52.602

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	9.048.600	9.048.600
Kostpris 31. december	9.048.600	9.048.600
Værdireguleringer 1. januar	-4.630.826	-4.063.425
Årets resultat	1.266.666	1.696.480
Udlodninger	0	-900.000
Afskrivning	-1.363.881	-1.363.881
Værdireguleringer 31. december	-4.728.041	-4.630.826
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.320.559	4.417.774

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Titan Hus I/S	København		15%	-3.359.439	8.444.438

7 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Hjemfaldsfor- pligtelse DKK
Kostpris 1. januar	30.296.397
Kostpris 31. december	30.296.397
Opskrivninger 1. januar	165.157.870
Årets opskrivninger	7.818.170
Opskrivninger 31. december	172.976.040
Regnskabsmæssig værdi 31. december	203.272.437

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op-	Overført	I alt
	DKK	skrivninger	resultat	DKK
		DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.700.000	128.823.138	30.235.288	160.758.426
Årets opskrivning	0	7.818.170	0	7.818.170
Skat af årets opskrivning	0	-1.719.997	0	-1.719.997
Årets resultat	0	0	-241.425	-241.425
Egenkapital 31. december	1.700.000	134.921.311	29.993.863	166.615.174

Selskabskapitalen består af 170 anparter à nominelt DKK 10.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet deltager i ejendomsinteressentskab med en ejerandel på 15%. Ejendomsinteressenterne hæfter solidarisk for interessentskabets gæld der pr. 31. december 2016 udgør kr. 45.358.164. Kapitalkontoen i interessentskabet udgør i alt kr. -3.359.439 hvoraf selskabets andel udgør kr. -503.916.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Tatin Aps for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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

Selskabets aktivitet er at eje den på ejendommen Titanhus hvilende hjemfaldsforpligtelse samt de købte andele af interessentskabet Titanhus. Som følge heraf er resultatopgørelsens poster begrænset til andel af resultat af kapitalandele samt andre eksterne omkostninger og finansielle poster og skat heraf.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, depotgebyrer, revision og regnskabsmæssig assistance..

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Noter, regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes under posten kapitalandele den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi samt den betalte merpris ved køb af kapitalandelene med fradrag af afskrivninger.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter hjemfaldsrettigheder på ejendommen Titanhus der revurderes hvert år og optages til beregnet værdi, svarende til den tilbagediskonterede værdi efter de retningslinier, Københavns Kommune anvender til opgørelse af frikøbsværdier på hjemfaldsforpligtelser. Således tilbagediskonteres den seneste offentlige ejendomsvurdering med en fastlagt kapitaliseringsfaktor på 4 % p.a. og med antallet af år, indtil hjemfaldet indtræffer, i år 2020.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.