
Tatin Aps

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

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 24 20 66 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/4 2018

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. april 2018

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tatin Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 20. april 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

mne13914

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

Væsentligste aktiviteter

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 2017 udviser et underskud på DKK 1.151.177, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 171.806.097.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der er i løbet af 2017 sket en positiv udvikling i ejendommens udlejningssituation, og der forventes og budgetteres derfor med et væsentligt forbedret resultat i 2018.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder samt værdipapirer og kapitalandele medtaget under finansielle anlægsaktiver, der er indregnet med alt DKK 211.403.334, består af selskabets ejerandele i ejendommen Titanhus I/S samt hjemfaldsrettighederne på ejendommen.

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

Ejerne af ejendommen har under hensyntagen hertil overvejet den fremtidige anvendelse af ejendommen. I denne forbindelse har selskabet derfor besluttet pr. 1. januar 2018 at erhverve de i 2020 hjemfaldne bygninger med henblik på udvikling 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 udover ovennævnte indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	-1.244.665	-97.215
Andre eksterne omkostninger		-63.612	-63.460
Bruttoresultat		-1.308.277	-160.675
Andre finansielle omkostninger	3	-167.616	-149.192
Resultat før skat		-1.475.893	-309.867
Skat af årets resultat	4	324.716	68.442
Årets resultat		-1.151.177	-241.425

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.151.177	-241.425
		-1.151.177	-241.425

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	3.075.894	4.320.559
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	211.403.334	203.272.437
Finansielle anlægsaktiver		214.479.228	207.592.996
Anlægsaktiver		214.479.228	207.592.996
Selskabsskat		0	42.765
Tilgodehavender		0	42.765
Likvide beholdninger		48.140	28.987
Omsætningsaktiver		48.140	71.752
Aktiver		214.527.368	207.664.748

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.700.000	1.700.000
Reserve for opskrivninger		141.263.411	134.921.311
Overført resultat		28.842.686	29.993.863
Egenkapital	7	171.806.097	166.615.174
Hensættelse til udskudt skat		38.227.050	36.822.985
Hensatte forpligtelser		38.227.050	36.822.985
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.500	62.500
Gæld til associerede virksomheder		4.371.705	4.164.089
Selskabsskat		60.016	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.494.221	4.226.589
Gældsforpligtelser		4.494.221	4.226.589
Passiver		214.527.368	207.664.748
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder samt værdipapirer og kapitalandele medtaget under finansielle anlægsaktiver, der er indregnet med alt DKK 211.403.334, består af selskabets ejerandele i ejendommen Titanhus I/S samt hjemfaldsrettighederne på ejendommen.

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

Ejerne af ejendommen har under hensyntagen hertil overvejet den fremtidige anvendelse af ejendommen. I denne forbindelse har selskabet derfor besluttet pr. 1. januar 2018 at erhverve de i 2020 hjemfaldne bygninger med henblik på udvikling 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.

Der er i løbet af 2017 sket en positiv udvikling i ejendommens udlejningssituation, og der forventes og budgetteres derfor med et væsentligt forbedret resultat i 2018.

Den offentlige ejendomsvurdering udgør TDKK 238.000.

	2017 DKK	2016 DKK
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associeret virksomhed	119.216	1.266.666
Afskrivning	-1.363.881	-1.363.881
	-1.244.665	-97.215
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	167.616	149.192
	167.616	149.192
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	60.016	157.026
Årets udskudte skat	-384.732	-225.468
	-324.716	-68.442

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
5 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	-4.728.041	-4.630.826
Årets resultat	119.216	1.266.666
Afskrivning	-1.363.881	-1.363.881
Værdireguleringer 31. december	-5.972.706	-4.728.041
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.075.894	4.320.559

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Titan Hus I/S	København		15%	-384.700	119.216

6 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Hjemfaldsfor- pligtelse DKK
Kostpris 1. januar	30.296.397
Kostpris 31. december	30.296.397
Opskrivninger 1. januar	172.976.040
Årets opskrivninger	8.130.897
Opskrivninger 31. december	181.106.937
Regnskabsmæssig værdi 31. december	211.403.334

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Reserve for op- skrivninger</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	1.700.000	141.263.411	29.993.863	172.957.274
Årets resultat	0	0	-1.151.177	-1.151.177
Egenkapital 31. december	1.700.000	141.263.411	28.842.686	171.806.097

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.

8 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 2017 udgør kr. 34.215.532 Kapitalkontoen i interessentskabet udgør i alt kr. -2.564.668 hvoraf selskabets andel udgør kr. -384.700.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tatin Aps for 2017 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 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

Andre eksterne omkostninger

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

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.

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 til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning 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.