

Tank Invest ApS
c/o Søren Halsted
Tranevænget 8
2900 Hellerup

CVR-nummer 30689739

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2016

Vibeke Halsted
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Tank Invest ApS c/o Søren Halsted
Tranevænget 8
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte
CVR-nummer: 30689739
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at eje og udleje fast ejendom.

Direktion

Søren Halsted
Vibeke Halsted
Frederik Paul Halsted

Revisor

Dansk Revision Charlottenlund
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Hyldegårdsvej 2, 1. sal
2920 Charlottenlund

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Tank Invest ApS c/o Søren Halsted.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 30. maj 2016

Direktionen:

Søren Halsted

Vibeke Halsted

Frederik Paul Halsted

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Tank Invest ApS c/o Søren Halsted

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tank Invest ApS c/o Søren Halsted for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Charlottenlund, 30. maj 2016

Dansk Revision Charlottenlund

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14649905

Finn Trebbien Rohrberg

Partner, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning består af husleje.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger for ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammentraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel jf. nedenfor. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer".

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssig vurdering, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Dagsværdiregulering af investerings ejendomme

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i de enkelte ejendommers nettoresultat før renter og afskrivninger. Dette sammenholdes med en afkastprocent for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i – og vurderinger af – den enkelte ejendoms forhold.

Som kilde til fastsættelse af afkastprocent for den enkelte ejendom benyttes ledelsens erfaringer i forbindelse med sit arbejde og følelse for markedsudviklingen, analyserapporter fra f.eks. Colliers og ledelsens øvrige observationer på ejendomsmarkedet samt den enkelte ejendoms forhold, beliggenhed og stand.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lov om leje og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Finansielle gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten fast eller variabel rente. Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter (bortset fra driftskreditter der måles til amortiseret kostpris), måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte vederlag. Efter første indregning måles finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen, tilsvarende måling af investeringsejendomme.

Denne metode er bl.a. valgt for at tilvejebringe en indregningsoverensstemmelse mellem aktiver og passiver, idet der efter selskabets opfattelse kan være visse økonomiske sammenhænge mellem nogle af de væsentlige faktorer, der bestemmer dagsværdien for en investeringsejendom og dagsværdien af de tilknyttede finansielle gældsforpligtelser.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer".

Anvendt regnskabspraksis

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer". Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, driftskreditter, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	3.994.587	4.058
	Fortj. salg af mat. anlæg	1.406.951	0
	Resultat før finansielle poster	5.401.538	4.058
1	Dagsværdireguleringer	95.734	9.430
2	Finansielle indtægter	47.964	50
3	Finansielle omkostninger	-1.722.272	-1.767
	Resultat før skat	3.822.964	11.770
4	Skat af årets resultat	-607.904	-2.840
	Årets resultat	3.215.060	8.931
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	3.215.060	8.931
	Resultatdisponering i alt	3.215.060	8.931

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
6	Investeringsejendomme	103.775.000	103.000
	Materielle anlægsaktiver	103.775.000	103.000
	Anlægsaktiver i alt	103.775.000	103.000
	Varebeholdning	0	15.623
	Varebeholdninger	0	15.623
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.880	20
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.048.182	3.371
	Andre tilgodehavender	41.100	111
	Periodeafgrænsningsposter	89.820	0
	Tilgodehavender	3.197.982	3.502
	Likvide beholdninger	778.041	414
	Omsætningsaktiver i alt	3.976.023	19.539
	Aktiver i alt	107.751.023	122.539

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	12.456.859	9.242
7	Egenkapital i alt	12.536.859	9.322
	Hensættelser til udskudt skat	2.501.112	2.463
	Andre hensatte forpligtelser	0	284
	Hensatte forpligtelser	2.501.112	2.747
8	Gæld til realkreditinstitutter	68.211.038	68.903
	Langfristede gældsforpligtelser	68.211.038	68.903
	Kreditinstitutter	22.102.235	39.503
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.200	142
	Gæld til tilknyttede virksomheder	508.239	251
	Selskabsskat	569.613	377
	Anden gæld	1.265.727	1.295
	Kortfristede gældsforpligtelser	24.502.014	41.568
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	95.214.164	113.217
	Passiver i alt	107.751.023	122.539
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter af andre kapitalandele		
Dagsværdiregulering gæld tilknyttet investeringsejendom	95.734	-1.247
Dagsværdireguleringer investeringsejendom	0	10.677
Indtægter af andre kapitalandele i alt	95.734	9.430
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	47.424	49
Andre finansielle indtægter	540	1
Finansielle indtægter i alt	47.964	50
3 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	4.119	13
Andre finansielle omkostninger	1.718.153	1.754
Finansielle omkostninger i alt	1.722.272	1.767
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	569.613	377
Regulering af udskudt skat	38.291	2.463
Skat af årets resultat i alt	607.904	2.840
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	92.323.186	91.484
Tilgang i årets løb	700.000	840
Afgang i årets løb	75.000	0
Kostpris 31. december	93.098.186	92.323
Årets dagsværdiregulering	10.676.814	10.677
Dagsværdireguleringer 31. december	10.676.814	10.677
Investeringsejendomme i alt	103.775.000	103.000

		2015	2014	
Noter		DKK	1.000 DKK	
7	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	80	9.242	9.322
	Årets resultat	0	3.215	3.215
	Egenkapital ultimo	80	12.457	12.537
8	Gæld til realkreditinstitutter			
	Realkredit Danmark	52.930.694	53.093	
	Realkredit Danmark	15.860.343	15.810	
	Overført til kortfristet gæld	-580.000	0	
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	68.211.038	68.903	
		0	0	

Heraf forfalder 64.823.915 kr. efter 5 år.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke afgivet kautions- eller garantiforpligtelser eller andre økonomiske forpligtelser.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Ny Bixen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 68.791, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 103.775.