



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

TAGS Holding ApS

Ugledigevej 20

4720 Præstø

(CVR-nr. 30 69 28 88)

Årsrapport for 2021

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2022

Tom Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet TAGS Holding ApS
Ugledigevej 20
4720 Præstø

CVR-nr.: 30 69 28 88

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Direktion Tom Andersen

Datterselskab Togi Invest ApS

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for TAGS Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 1. februar 2022

Direktion

Tom Andersen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

Til kapitalejerne i TAGS Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TAGS Holding ApS for 1. januar - 31. december 2021 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 1. februar 2022

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



Søren Nielsen
statsautoriseret revisor
mne10798

GENERELT

Årsregnskabet for TAGS Holding ApS 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 omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskat.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

6

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder gevinst og tab ved salg af anlægsaktiver 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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 danske datterselskaber. Selskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som 'Selskabsskat' under gældsforpligtelser eller tilgodehavender. Administrationsselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

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.

Dagsværdi opgøres ud fra normalindtjeningsmetoden

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af goodwill eller badwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill/badwill. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn men uden tillæg af indirekte produktionsomkostninger.

I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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.

Værdipapirer (omsætningsaktiver)

Børsnoterede aktier og obligationer måles til dagsværdien (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste	5.143.553	2.096.475
2 Personaleomkostninger	-1.131.702	-1.161.299
Andre driftsomkostninger	0	-79.800
Driftsresultat	4.011.851	855.376
Indtægter kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.039.672	770.033
3 Andre finansielle indtægter	4.399	5.441
Andre finansielle omkostninger	-160.089	-213.872
Resultat før skat	4.895.833	1.416.978
4 Skat af årets resultat	-787.941	715.827
ÅRETS RESULTAT	4.107.892	2.132.805
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.039.672	770.033
Overført resultat	2.953.820	1.249.772
Anvendelse i alt	4.107.892	2.132.805

Balance pr. 31. december

AKTIVER

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
5 Investeringsejendomme	25.400.025	28.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	25.400.025	28.600.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.555.888	5.516.216
Finansielle anlægsaktiver i alt	6.555.888	5.516.216
ANLÆGSAKTIVER I ALT	31.955.913	34.116.216
Fremstillede varer og handelsvarer	570	2.645
Varebeholdninger i alt	570	2.645
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.244
Selskabsskat	0	305.818
Andre tilgodehavender	6.383.771	0
Periodeafgrænsningsposter	10.595	12.276
Tilgodehavender i alt	6.394.366	320.338
6 Værdipapirer	0	12.201
Likvide beholdninger	80.902	663.110
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	6.475.838	998.294
AKTIVER I ALT	38.431.751	35.114.510

Balance pr. 31. december

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.423.388	5.383.716
Overført resultat	15.953.600	12.999.780
Forslag til udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
EGENKAPITAL I ALT	<u>22.616.388</u>	<u>18.621.496</u>
Udskudt skat	591.657	545.000
HENSÆTTELSER I ALT	<u>591.657</u>	<u>545.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10.048.192	13.158.964
7 Langfristet gæld i alt	<u>10.048.192</u>	<u>13.158.964</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.113.662	929.448
Modtagne forudbetalinger fra kunder	52.804	52.665
Leverandører af varer og tjenesteydelser	153.673	164.198
Gæld til tilknyttede virksomheder	343.320	601.849
Selskabsskat	575.812	0
Anden gæld	936.243	1.040.890
Kortfristet gæld i alt	<u>5.175.514</u>	<u>2.789.050</u>
GÆLD I ALT	<u>15.223.706</u>	<u>15.948.014</u>
PASSIVER I ALT	<u>38.431.751</u>	<u>35.114.510</u>

- 1 Selskabets væsentligste aktiviteter
- 8 Eventualposter
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed		
2 Personaleomkostninger		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	1.119.572	1.135.970
Pensioner	14.398	16.142
Andre udgifter til social sikring	-2.268	9.187
	<u>1.131.702</u>	<u>1.161.299</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>3</u>	<u>3</u>
3 Finansielle indtægter		
Årets dagsværdiregulering på børsnoterede værdipapirer	4.399	1.577
Øvrige finansielle indtægter	0	3.864
	<u>4.399</u>	<u>5.441</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	741.284	145.725
Årets regulering af udskudt skat	46.657	-860.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.552
	<u>787.941</u>	<u>-715.827</u>
5 Investeringsejendomme		
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.		
Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	25.400.025	28.600.000
Afkastsats	7,9%	7,3%

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2021 er der anvendt et afkastkrav på 7,94%. 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
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	7,4%	-0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	27.107.025	1.707.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	8,4%	0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	23.895.025	-1.505.000

6 Værdipapirer

	Noterede	Unoterede
Dagsværdi primo	<u>12.201</u>	<u>0</u>
Årets dagsværdiregulering	<u>4.399</u>	<u>0</u>
Dagsværdi ultimo	<u>0</u>	<u>12.201</u>

7 Langfristet gæld

Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>4.760.018</u>	<u>9.441.000</u>
--	------------------	------------------

8 Eventualposter

Sambeskatning

TAGS Holding ApS 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.

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>19.903.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>25.400.025</u>

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

Ejerpantebrev i ejendom	<u>12.153.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>25.400.025</u>