

# FUNDER & HENRIKSEN

## **Take Off Ejendomme A/S**

Mosevej 12  
4700 Næstved

CVR-nr. 31 28 60 85

## **Årsrapport for perioden 1. juli 2019 til 30. juni 2020**

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. december 2020

---

Claus Winther  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledespåtegning  | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6           |
| Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020          | 10          |
| Balance pr. 30. juni 2020                               | 11          |
| Noter til årsrapporten                                  | 13          |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Take Off Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 24. november 2020

### **Direktion**

Claus Winther  
direktør

### **Bestyrelse**

Hans Henrik de Lichtenberg  
formand

Cathrine Aja Winter

Claus Winther

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Take Off Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Take Off Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Næstved, den 24. november 2020

**FUNDER & HENRIKSEN REVISION**

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 29 62 87 77

Søren Funder Andersen

Registreret revisor

MNE-nr. mne320

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Take Off Ejendomme A/S  
Mosevej 12  
4700 Næstved

CVR-nr.: 31 28 60 85

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Stiftet: 14. februar 2008

Hjemsted: Næstved

**Bestyrelse**

Hans Henrik de Lichtenberg, formand  
Cathrine Aja Winter  
Claus Winther

**Direktion**

Claus Winther, direktør

**Revisor**

FUNDER & HENRIKSEN REVISION  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Norgesvej 2  
4700 Næstved

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive ejendomsadministration samt dertil knyttede aktiviteter.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Take Off Ejendomme A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Huslejeindtægter indregnes i takt med de forfalder.

### **Ejendommens drift**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### **Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder**

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundene danske selskaber. De aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling af refusion, vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|                  | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|------------------|-----------------|------------------|
| Øvrige bygninger | 50 år           | 0-28 %           |

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til netto-realisationsevne.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

|   | Note | 2019/20<br>kr.         | 2018/19<br>kr.         |
|---|------|------------------------|------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>347.720</b>         | <b>94.294</b>          |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | <u>-180.711</u>        | <u>-114.745</u>        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>167.009</b>         | <b>-20.451</b>         |
| Finansielle omkostninger                          | 1    | <u>-309.610</u>        | <u>-289.207</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>-142.601</b>        | <b>-309.658</b>        |
| Skat af årets resultat                            |      | <u>-8.384</u>          | <u>42.220</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b><u>-150.985</u></b> | <b><u>-267.438</u></b> |
| <br><b>Resultatdisponering</b>                    |      |                        |                        |
| Overført resultat                                 |      | <u>-150.985</u>        | <u>-267.438</u>        |
|   |      | <b><u>-150.985</u></b> | <b><u>-267.438</u></b> |

Balance pr. 30. juni 2020

|  | Note | 2019/20<br>kr.                  | 2018/19<br>kr.                  |
|--|------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                           |      |                                 |                                 |
| Investeringsejendomme                    |      | <u>9.901.602</u>                | <u>5.508.979</u>                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>          |      | <u><b>9.901.602</b></u>         | <u><b>5.508.979</b></u>         |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 2    | 5.125.000                       | 0                               |
| Andre værdipapirer og kapitalandele      |      | <u>1.875.000</u>                | <u>0</u>                        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>         |      | <u><b>7.000.000</b></u>         | <u><b>0</b></u>                 |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>               |      | <u><b>16.901.602</b></u>        | <u><b>5.508.979</b></u>         |
| Ejendomme under opførelse til videresalg |      | <u>0</u>                        | <u>4.573.335</u>                |
| <b>Varebeholdninger</b>                  |      | <u><b>0</b></u>                 | <u><b>4.573.335</b></u>         |
| Andre tilgodehavender                    |      | 713                             | 0                               |
| Udskudt skatteaktiv                      |      | 14.910                          | 23.294                          |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag      |      | 0                               | 84.952                          |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | <u>9.793</u>                    | <u>0</u>                        |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |      | <u><b>25.416</b></u>            | <u><b>108.246</b></u>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>              |      | <u><b>373.125</b></u>           | <u><b>95.899</b></u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>           |      | <u><b>398.541</b></u>           | <u><b>4.777.480</b></u>         |
| <b>Aktiver i alt</b>                     |      | <u><u><b>17.300.143</b></u></u> | <u><u><b>10.286.459</b></u></u> |

Balance pr. 30. juni 2020

|  | Note | 2019/20<br>kr.    | 2018/19<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       |      | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat                        |      | 6.877.400         | 28.385            |
| <b>Egenkapital</b>                       | 3    | <b>7.377.400</b>  | <b>528.385</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 2.223.625         | 2.312.623         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 4    | <b>2.223.625</b>  | <b>2.312.623</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 4    | 89.270            | 89.263            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 11.124            | 11.127            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 7.101.899         | 6.769.339         |
| Gæld til associerede virksomheder        |      | 300.000           | 0                 |
| Anden gæld                               |      | 187.475           | 575.722           |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | 9.350             | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>7.699.118</b>  | <b>7.445.451</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>9.922.743</b>  | <b>9.758.074</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>17.300.143</b> | <b>10.286.459</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 5    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 6    |                   |                   |

Noter

|   | 2019/20                 | 2018/19         |
|---|-------------------------|-----------------|
|   | kr.                     | kr.             |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                 |                         |                 |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 287.956                 | 260.742         |
| Andre finansielle omkostninger                    | 21.654                  | 28.465          |
|   | <u>309.610</u>          | <u>289.207</u>  |
| <b>2 Kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                         |                 |
| Kostpris 1. juli 2019                             | 0                       | 0               |
| Tilgang i årets løb                               | 5.125.000               | 0               |
| Kostpris 30. juni 2020                            | <u>5.125.000</u>        | <u>0</u>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>        | <u><b>5.125.000</b></u> | <u><b>0</b></u> |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

| Navn              | Hjemsted | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|-------------------|----------|-----------|-------------|----------------|
| Kongens Punkt ApS | Vejle    | 25%       | 18.172.903  | -1.440.256     |

**3 Egenkapital**

|                                  | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat    | I alt                   |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. juli 2019         | 500.000                 | 28.385                  | 528.385                 |
| Årets resultat                   | 0                       | -150.985                | -150.985                |
| Tilskud fra koncern              | 0                       | 7.000.000               | 7.000.000               |
| <b>Egenkapital 30. juni 2020</b> | <u><b>500.000</b></u>   | <u><b>6.877.400</b></u> | <u><b>7.377.400</b></u> |

Noter

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

|                                       | <b>2019/20</b>          | <b>2018/19</b>          |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                       | kr.                     | kr.                     |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                         |
| Efter 5 år                            | 1.937.857               | 2.068.781               |
| Mellem 1 og 5 år                      | <u>285.768</u>          | <u>243.842</u>          |
| Langfristet del                       | 2.223.625               | 2.312.623               |
| Inden for et år                       | <u>89.270</u>           | <u>89.263</u>           |
|                                       | <b><u>2.312.895</u></b> | <b><u>2.401.886</u></b> |

**5 Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet kaution for associeret virksomheds realkreditlån max. t.kr. 13.004.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Take Off Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.380, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 3.406.