

---

# ***TA Ejendomsinvest ApS***

Orupgade 32 B, 4640 Faxe

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 32 27 12 19

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/2 2016

Linda Andersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for TA Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 11. februar 2016

## Direktion

Torben Andersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i TA Ejendomsinvest ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TA Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, om 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 vurdering 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har 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.

Hillerød, den 11. februar 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mogens Rasmussen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

TA Ejendomsinvest ApS  
Orupgade 32 B  
4640 Faxe

CVR-nr.: 32 27 12 19  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 16. juni 2009  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Faxe

**Direktion**

Torben Andersen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

**Pengeinstitut**

Nordea

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med udlejning af driftsmidler og ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 56.131, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 2.665.756.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>762.675</b>	<b>1.022.262</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-474.460	-477.178
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>288.215</b>	<b>545.084</b>
Finansielle indtægter	2	4.706	6.811
Finansielle omkostninger	3	-253.450	-486.132
<b>Resultat før skat</b>		<b>39.471</b>	<b>65.763</b>
Skat af årets resultat	4	16.660	-2.675
<b>Årets resultat</b>		<b>56.131</b>	<b>63.088</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		56.131	63.088
		<b>56.131</b>	<b>63.088</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		16.969.724	17.210.703
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		456.163	689.644
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>17.425.887</b>	<b>17.900.347</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.425.887</b>	<b>17.900.347</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		173.768	4.879
Andre tilgodehavender		26.356	26.356
Selskabsskat		81.258	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>281.382</b>	<b>31.235</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>351.590</b>	<b>28.403</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>632.972</b>	<b>59.638</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.058.859</b>	<b>17.959.985</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.540.756	2.484.625
<b>Egenkapital</b>		<b>2.665.756</b>	<b>2.609.625</b>
Hensættelse til udskudt skat		380.384	315.786
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>380.384</b>	<b>315.786</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.115.260	5.394.716
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.115.260</b>	<b>5.394.716</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	269.305	254.731
Kreditinstitutter		0	1.669.131
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.295.541	4.236.429
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.740.466	2.763.897
Anden gæld		592.147	715.670
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.897.459</b>	<b>9.639.858</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.012.719</b>	<b>15.034.574</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.058.859</b>	<b>17.959.985</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	2.484.625	2.609.625
Årets resultat	0	56.131	56.131
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>2.540.756</b>	<b>2.665.756</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	474.460	477.178
	<u><b>474.460</b></u>	<u><b>477.178</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.279	0
Andre finansielle indtægter	3.427	6.811
	<u><b>4.706</b></u>	<u><b>6.811</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	100.542	176.499
Andre finansielle omkostninger	152.908	309.633
	<u><b>253.450</b></u>	<u><b>486.132</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-81.258	0
Årets udskudte skat	64.598	2.675
	<u><b>-16.660</b></u>	<u><b>2.675</b></u>

# Noter til årsrapporten

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	19.263.425	939.329	20.202.754
Kostpris 31. december	19.263.425	939.329	20.202.754
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.052.722	249.685	2.302.407
Årets afskrivninger	240.979	233.481	474.460
Ned- og afskrivninger 31. december	2.293.701	483.166	2.776.867
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>16.969.724</b>	<b>456.163</b>	<b>17.425.887</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.097.220	4.346.813
Mellem 1 og 5 år	4.018.040	1.047.903
Langfristet del	5.115.260	5.394.716
Inden for 1 år	269.305	254.731
	<b>5.384.565</b>	<b>5.649.447</b>

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditforeningsgæld: Pantebreve på i alt TDKK 6.049, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	9.480.929	9.584.542
<b>Hæftelse i sambeskatning</b>		

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter (udbytteskat m.v.). Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre ændringer til selskabets hæftelse.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TA Ejendomsinvest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 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

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved huslejeindtægter og udlejning af driftsmidler indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovertagelse til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

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

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### 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.



# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.