

Taurus Ejendomsadministration ApS

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 33 03 72 87



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. april 2016

Som dirigent:


Anne Sofie Haugraa

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Taurus Ejendomsadministration ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

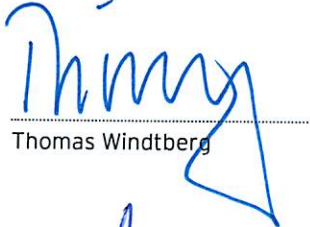
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. april 2016

Direktion:



Thomas Windtberg

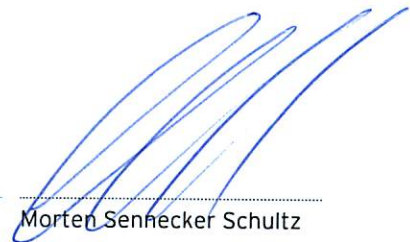
Bestyrelse:



Peter Winther
formand



Poul Steffensen



Morten Sennecker Schultz



Jan Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Taurus Ejendomsadministration ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Taurus Ejendomsadministration ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 en 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 en 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.

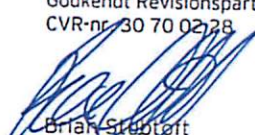
Konklusion

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 26. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Brian Steptøft
statsaut. revisor



Tom B. Lassen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Taurus Ejendomsadministration ApS
Adresse, postnr., by	Skovvejen 11, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	33 03 72 87
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Winther, formand Poul Steffensen Morten Sennecker Schultz Jan Kristensen
Direktion	Thomas Windtberg
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Taurus Ejendomsadministration ApS har ejendomsadministration for professionelle private investorer som hovedaktivitet.

Udover traditionel ejendomsadministration tilbyder Taurus selskabsadministration, boligudlejning, ejendomsservice samt byggestyring.

Det er Taurus' vision at sætte højere standarder for professionel ejendomsadministration og samtidig være en af branchens foretrukne arbejdspladser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 794 t.kr. mod -15.430 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 1.983 t.kr.

Sidste års regnskab pr. 31. december 2014 (15 mdr.) var påvirket i negativ retning af tidligere og nu ophørte aktiviteter. Regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 er første hele år efter virksomhedens turnaround til Taurus Ejendomsadministration ApS, og set i lyset heraf er resultatet tilfredsstillende.

Der forventes et resultat for 2016 på samme niveau som 2015.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015 12 mdr.	2013/14 15 mdr.
	Bruttofortjeneste	18.595	14.581
2	Personaleomkostninger	-17.240	-24.006
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-496	-945
	Andre driftsomkostninger	-68	-239
	Resultat af primær drift	791	-10.609
	Finansielle indtægter	32	76
3	Finansielle omkostninger	-29	-279
	Resultat før skat	794	-10.812
4	Skat af årets resultat	0	-4.618
	Årets resultat	794	-15.430
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	1.692
	Overført resultat	794	-17.122
		794	-15.430

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	<u>2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	697	1.245
		<u>697</u>	<u>1.245</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	383	349
		<u>383</u>	<u>349</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.080</u>	<u>1.594</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.931	1.622
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	169	0
	Andre tilgodehavender	221	215
	Periodeafgrænsningsposter	439	432
		<u>2.760</u>	<u>2.269</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.750</u>	<u>1.243</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.510</u>	<u>3.512</u>
	AKTIVER I ALT	<u>6.590</u>	<u>5.106</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2015	31/12 2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80	80
	Overført resultat	1.903	1.109
	Egenkapital i alt	1.983	1.189
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	295	108
		295	108
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	31	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	595	1.474
	Anden gæld	3.686	2.335
		4.312	3.809
	Gældsforpligtelser i alt	4.607	3.917
	PASSIVER I ALT	6.590	5.106

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

t.kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80	1.109	1.189
Årets resultat	0	794	794
Egenkapital 31. december 2015	<u>80</u>	<u>1.903</u>	<u>1.983</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer m.v.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

t.kr.	2015 12 mdr.	2013/14 15 mdr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	14.888	20.847
Pensioner	1.888	2.832
Andre omkostninger til social sikring	233	421
Andre personaleomkostninger	231	-94
	<u>17.240</u>	<u>24.006</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8	273
Andre finansielle omkostninger	21	6
	<u>29</u>	<u>279</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	0	4.618
	<u>0</u>	<u>4.618</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	5.203
Tilgang i årets løb	66
Afgang i årets løb	-466
Kostpris 31. december 2015	4.803
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	3.958
Årets afskrivninger	496
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-348
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	4.106
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	697

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 6.

6 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har afgivet ejendomsforbehold i en bil med regnskabsmæssig værdi på 203 t.kr. til sikkerhed for gæld til et leasingelskab. Restgælden udgør pr. 31. december 2015 217 t.kr.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Keystone Investment Management A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2014 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling i 2014 eller senere.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

t.kr.	2015	31/12 2014
Leje- og leasingforpligtelser	929	840

Leje- og leasingforpligtelserne omfatter husleje med en opsigelsesperiode på 6 måneder og leje af kopimaskiner med en rest kontraktperiode på 17-50 måneder.