

## Taghaven ApS

Græse Strandvej 23

3600 Frederikssund

CVR-nr. 34089566

## Årsrapport for 2015

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. februar 2016



---

Michael Johansen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	13

**Taghaven ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Taghaven 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 24. februar 2016

**Direktion**



Michael Johansen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Taghaven ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Taghaven ApS 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, 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, 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.

### 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.

Frederiksberg, den 24. februar 2016

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77926410

John Jensen  
Statsautoriseret revisor

**Taghaven ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Taghaven ApS Græse Strandvej 23 3600 Frederikssund
<b>CVR-nr.</b>	34089566
<b>Stiftelsesdato</b>	22. december 2011
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Michael Johansen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Alle 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg, opførsel og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet ejer 20 lejemål, der er fordelt på 1 ejendom, til erhvervsmæssig og privatudlejning

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Markedsværdien er baseret på indgående lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 4,75% og har genereret et realiseret afkast på 4,50 % for 2015.

Det realiserede afkast baseres på resultatet før renter og værdiregulering divideret med den regnskabsmæssige værdi ultimo.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 2.680.693, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 52.482.411, og en egenkapital på kr. 10.045.080.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

**Resultatopgørelse**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.863.191</b>	<b>2.006.476</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.407.441	2.871.250
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.270.632</b>	<b>4.877.726</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		12.501	6.796
Finansielle indtægter		386	118.842
Finansielle omkostninger	1	-638.186	-511.262
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.645.333</b>	<b>4.492.102</b>
Skat af årets resultat	2	-964.640	-1.026.961
<b>Årets resultat</b>		<b>2.680.693</b>	<b>3.465.141</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		1.500.000	2.000.000
Overført resultat		1.180.693	1.465.141
		<b>2.680.693</b>	<b>3.465.141</b>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	48.000.000	45.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>48.000.000</b>	<b>45.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>48.000.000</b>	<b>45.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		537.621	171.276
Andre tilgodehavender		139.276	46.418
Periodeafgrænsningsposter		3.103.313	3.488.173
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.780.210</b>	<b>3.705.867</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>702.201</b>	<b>2.851.792</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.482.411</b>	<b>6.557.659</b>
<b>Aktiver</b>		<b>52.482.411</b>	<b>51.557.659</b>



**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	80.000	80.000
Overført resultat	5	9.965.080	8.784.387
<b>Egenkapital</b>		<b>10.045.080</b>	<b>8.864.387</b>
Hensættelser til udskudt skat		6.489.034	5.849.000
Andre hensatte forpligtelser		3.099.081	3.486.466
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.588.115</b>	<b>9.335.466</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.634.843	24.597.421
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.746.912	5.105.294
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>29.381.755</b>	<b>29.702.715</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		114.908	128.750
Modtagne forudbetalinger fra kunder		621.921	614.507
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.750	43.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		456.164	81.625
Selskabsskat		324.606	369.411
Anden gæld		409.112	417.048
Udbytte for regnskabsåret		1.500.000	2.000.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.467.461</b>	<b>3.655.091</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.849.216</b>	<b>33.357.806</b>
<b>Passiver</b>		<b>52.482.411</b>	<b>51.557.659</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Taghaven ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for perioden 1. januar til 31. december.

Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

Heri indregnes ejendommens driftsomkostninger omfattende ejendomsforsikringer, ejendomsskatter samt vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme afskrives ikke, men underligges værdiregulering til markedsværdi.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under gældsforpligtelser.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen .

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Noter

	2015	2014
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	175.713	105.294
Andre finansielle omkostninger	462.473	405.968
	<u>638.186</u>	<u>511.262</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	324.606	369.411
Årets regulering af udskudt skat	640.034	657.550
	<u>964.640</u>	<u>1.026.961</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	18.260.195	18.131.445
Tilgang i årets løb	592.559	128.750
	<u>18.852.754</u>	<u>18.260.195</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		
Opskrivninger primo	26.739.805	23.868.555
Årets opskrivninger	2.407.441	2.871.250
	<u>29.147.246</u>	<u>26.739.805</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		
	<u>48.000.000</u>	<u>45.000.000</u>

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 4,75 %. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

## Noter

	2015	2014
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## 5. Overført resultat

Saldo primo	8.784.387	7.319.246
Årets tilgang, jf. resultatdisponeringen	1.180.693	1.465.141
<b>Saldo ultimo</b>	<b>9.965.080</b>	<b>8.784.387</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31.12.15	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.634.843	113.076	24.082.421
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.746.912	0	4.746.912
	<b>29.381.755</b>	<b>113.076</b>	<b>28.829.333</b>

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat af renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har en momsforpligtelse pr. 31.12.2015 der udgør t.kr. 3.099. For regnskabsåret 2015 er momsforpligtelsen indregnet under hensatte forpligtelser og forventes indbetalt over en 10 årig periode.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter T.DKK 24.397 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør T.DKK 48.000.