

TAS 1 - Rudkøbing ApS
c/o Stagsted Properties ApS, Flæsketorvet 68, 1., 1711 København V

CVR-nr. 34 89 94 52

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *19. maj 2017*



Dirigent

Thue Stagsted

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for TAS 1 - Rudkøbing ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

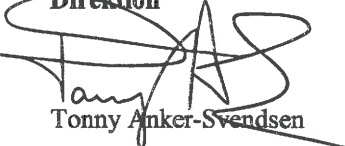
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 19. maj 2017

Direktion

Tonny Anker-Svendsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i TAS 1 - Rudkøbing ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TAS 1 - Rudkøbing ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Frederiksberg, den 19. maj 2017

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64


Egon Rasmussen Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	TAS 1 - Rudkøbing ApS c/o Stagsted Properties ApS Flæsketorvet 68, 1. 1711 København V
	CVR-nr.: 34 89 94 52
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Tonny Anker-Svendsen
Revisor	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Roskildevej 37A, 3. sal 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed	TAS Group Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formal er investering og udlejning af erhvervsejendomme samt hermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 473.282 kr. mod 605.030 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.228.609 kr. mod 495.505 kr. sidste år.

Selskabets likvider er i 2016 faldet med 105.626 kr., nemlig fra 135.445 kr. til 29.819 kr. Da selskabet har solgt sin ejendom, vurderes selskabets kapitalberedskab tilstrækkeligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TAS 1 - Rudkøbing ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.
Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav som er fastsat på baggrund af en ekstern valuar bedømmelser af markedet, og danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "Ejendommens driftsomkostninger".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TAS 1 - Rudkøbing ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	473.282	605.030
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.350.000	100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-16.474
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	-2.876.718	688.556
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-68.116</u>	<u>-45.824</u>
Resultat før skat	-2.944.834	642.732
3 Skat af årets resultat	<u>716.225</u>	<u>-147.227</u>
Årets resultat	-2.228.609	495.505
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	495.505
Disponeret fra overført resultat	<u>-2.228.609</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	-2.228.609	495.505

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	0	8.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	8.800.000
Anlægsaktiver i alt	0	8.800.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.331.321	750.276
Andre tilgodehavender	463.559	166.610
Periodeafgrænsningsposter	7.644	7.644
Tilgodehavender i alt	3.802.524	924.530
Likvide beholdninger	29.819	135.445
Omsætningsaktiver i alt	3.832.343	1.059.975
Aktiver i alt	3.832.343	9.859.975

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	2.740.920	4.969.529
Egenkapital i alt	2.820.920	5.049.529
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	1.152.377
Hensatte forpligtelser i alt	0	1.152.377
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	0	2.902.246
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	2.902.246
Kortfristet del af langfristet gæld	0	280.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.556	9.556
Gæld til tilknyttede virksomheder	374.879	283.705
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	436.152	91.174
Anden gæld	190.836	91.388
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.011.423	755.823
Gældsforpligtelser i alt	1.011.423	3.658.069
Passiver i alt	3.832.343	9.859.975

8 Eventualposter

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I henhold til selskabsloven er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleomkostninger i årsrapporten.</p>		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>68.116</u>	<u>45.824</u>
	<u>68.116</u>	<u>45.824</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	436.152	91.174
Årets regulering af udskudt skat	<u>-1.152.377</u>	<u>56.053</u>
	<u>-716.225</u>	<u>147.227</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar	4.424.358	4.424.358
Afgang i årets løb	<u>-4.424.358</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>4.424.358</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	4.375.642	4.275.642
Årets regulering til dagsværdi	0	100.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-4.375.642</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>0</u>	<u>4.375.642</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>8.800.000</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	4.969.529	4.474.024
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-2.228.609</u>	<u>495.505</u>
	<u>2.740.920</u>	<u>4.969.529</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	3.182.246
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-280.000</u>
	<u>0</u>	<u>2.902.246</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>1.820.000</u>

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Anker-Svendsen ApS, CVR-nr. 28684037 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.