

**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 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2016.

---

Thue Stagsted  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 20. april 2016

### **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 2015 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 revisorerets 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 20. april 2016

### **One Revision**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Egon Ramskov Laursen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Tonny Anker-Svendsen
<b>Revisor</b>	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Roskildevej 37A, 3. sal 2000 Frederiksberg
<b>Modervirksomhed</b>	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 605.030 kr. mod 592.594 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 495.505 kr. mod 3.520.622 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme” og ”Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme”.

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme 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”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 og kontantbeholdninger.



### 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 kildeskatte 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>605.030</b>	<b>592.594</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000	4.300.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-16.474	-115.691
<b>Driftsresultat</b>	<b>688.556</b>	<b>4.776.903</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-45.824	-54.882
<b>Resultat før skat</b>	<b>642.732</b>	<b>4.722.021</b>
2 Skat af årets resultat	-147.227	-1.201.399
<b>Årets resultat</b>	<b>495.505</b>	<b>3.520.622</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	495.505	3.520.622
<b>Disponeret i alt</b>	<b>495.505</b>	<b>3.520.622</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	<u>8.800.000</u>	<u>8.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.800.000</u>	<u>8.700.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.800.000</u></b>	<b><u>8.700.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	750.276	608.597
Andre tilgodehavender	166.610	166.610
Periodeafgrænsningsposter	<u>7.644</u>	<u>7.606</u>
Tilgodehavender i alt	<u>924.530</u>	<u>782.813</u>
Likvide beholdninger	<u>135.445</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.059.975</u></b>	<b><u>782.813</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.859.975</u></b>	<b><u>9.482.813</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	4.969.529	4.474.024
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.049.529</b>	<b>4.554.024</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.152.377	1.096.324
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.152.377</b>	<b>1.096.324</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.902.246	3.165.802
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.902.246	3.165.802
Kortfristet del af langfristet gæld	280.000	276.000
Gæld til pengeinstitutter	0	46.897
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.556	11.008
Gæld til tilknyttede virksomheder	283.705	193.937
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	91.174	89.768
Anden gæld	91.388	49.053
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	755.823	666.663
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.658.069</b>	<b>3.832.465</b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b>9.859.975</b>	 <b>9.482.813</b>
 <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	45.824	54.882
	<u><b>45.824</b></u>	<u><b>54.882</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	91.174	89.768
Årets regulering af udskudt skat	56.053	1.111.631
	<u><b>147.227</b></u>	<u><b>1.201.399</b></u>

## Noter

---

	31/12 2015	31/12 2014
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	4.424.358	4.424.358
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>4.424.358</b>	<b>4.424.358</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	4.275.642	-24.358
Årets regulering til dagsværdi	100.000	4.300.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>4.375.642</b>	<b>4.275.642</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>8.800.000</b>	<b>8.700.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 2015	7,50%
Afkastprocent 2014	7,50%
Afkastprocent 2013	7,75%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
7,75%	8.500.000	8.800.000	-300.000
7,25%	9.100.000	8.800.000	300.000

## 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	4.474.024	953.402
Årets overførte overskud eller underskud	<u>495.505</u>	<u>3.520.622</u>
	<b><u>4.969.529</u></b>	<b><u>4.474.024</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.182.246	3.441.802
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-280.000</u>	<u>-276.000</u>
	<b><u>2.902.246</u></b>	<b><u>3.165.802</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.820.000</u>	<u>2.150.000</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.182 t.kr., er der givet pant på 5.225 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.800 t.kr.

## 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.

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

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Anker-Svendsen ApS der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.