

TAS 2 Toftebakken ApS

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

CVR-nr. 35 37 71 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

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

Thue Stagsted
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for TAS 2 Toftebakken 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 kapitalejerne i TAS 2 Toftebakken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TAS 2 Toftebakken 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 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 20. april 2016

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Egon Ramskov Laursen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

TAS 2 Toftebakken ApS
c/o Stagsted Properties ApS
Flæsketorvet 68, 1.
1711 København V

CVR-nr.: 35 37 71 74

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Tonny Anker-Svendsen

Revisor

One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Roskildevej 37A, 3. sal
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Derudover har en ændring i omsætningen eller omkostningsbasen væsentlig betydning for værdien. For yderligere beskrivelse heraf henvises til note 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 256.367 kr. mod 140.101 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.167 kr. mod -406.671 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 2 Toftebakken 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 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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 "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".

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.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 2 Toftebakken ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	256.367	140.101
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-465.917
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-12.973	23.276
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-852	0
Driftsresultat	242.542	-302.540
Andre finansielle indtægter	2.010	1
1 Øvrige finansielle omkostninger	-238.646	-238.220
Resultat før skat	5.906	-540.759
2 Skat af årets resultat	-739	134.088
Årets resultat	5.167	-406.671
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.167	0
Disponeret fra overført resultat	0	-406.671
Disponeret i alt	5.167	-406.671

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	101.361	0
4 Investeringsejendomme	8.000.000	8.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.101.361</u>	<u>8.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.101.361</u>	<u>8.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.858	6.544
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	22.145	23.618
Andre tilgodehavender	116.621	109.256
Periodeafgrænsningsposter	7.644	7.606
Tilgodehavender i alt	<u>156.268</u>	<u>147.024</u>
Likvide beholdninger	<u>3.130</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>159.398</u>	<u>147.024</u>
Aktiver i alt	<u>8.260.759</u>	<u>8.147.024</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	215.964	210.797
Egenkapital i alt	295.964	290.797
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	123.704	121.124
Hensatte forpligtelser i alt	123.704	121.124
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	6.555.315	6.677.472
Deposita	294.622	212.578
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.849.937	6.890.050
Kortfristet del af langfristet gæld	130.000	125.000
Gæld til pengeinstitutter	0	29.477
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.554	11.006
Gæld til tilknyttede virksomheder	621.163	508.597
Anden gæld	89.397	39.953
Periodeafgrænsningsposter	138.040	131.020
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	991.154	845.053
Gældsforpligtelser i alt	7.841.091	7.735.103
Passiver i alt	8.260.759	8.147.024
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	238.646	238.220
	<u>238.646</u>	<u>238.220</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-22.145	-23.618
Årets regulering af udskudt skat	2.580	-110.470
Regulering af tidligere års skat	20.304	0
	<u>739</u>	<u>-134.088</u>
3. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>102.213</u>
Tilgang		102.213
Kostpris 31. december		<u>102.213</u>
Årets afskrivninger		852
Afskrivninger 31. december		<u>852</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>101.361</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	7.558.929	7.493.012
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>65.917</u>
Kostpris 31. december	<u>7.558.929</u>	<u>7.558.929</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	441.071	906.988
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-465.917</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>441.071</u>	<u>441.071</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>

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 mæglers bedømmelser af markedsniveaut.

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%	7.700.000	8.000.000	-300.000
7,25%	8.200.000	8.000.000	200.000

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 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	210.797	617.468
Årets overførte overskud eller underskud	<u>5.167</u>	<u>-406.671</u>
	<u>215.964</u>	<u>210.797</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.685.315	6.802.472
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-130.000</u>	<u>-125.000</u>
	<u>6.555.315</u>	<u>6.677.472</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.028.782</u>	<u>6.146.222</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.685 t.kr., er der givet pant på 5.225 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.000 t.kr.

9. 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.