

**TA Real Estate ApS**  
c/o CEJ Ejendomsadm. A/S  
Meldahlsgade 5  
1613 København V  
CVR-nr. 35482768

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Thomas Herner Hofbæk

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

TA Real Estate ApS  
c/o CEJ Ejendomsadm. A/S Meldahlsgade 5  
1613 København V

CVR-nr.: 35482768  
Hjemsted: Danmark  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Direktion**

Thomas Herner Hofbæk, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for TA Real Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Revision er fravalgt og er ligeledes fravalgt det kommende år. Det er min opfattelse at betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.04.2017

### Direktion

Thomas Herner Hofbæk  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i TA Real Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TA Real Estate ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

København, den 28.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Morten Speitzer

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle og administrere ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 1.066 t.kr. og egenkapitalen er herefter positiv med 1.590 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Nettoomsætning		2.385.565	2.322.965
Andre driftsindtægter		237.500	0
Andre eksterne omkostninger		(197.874)	(341.769)
Ejendomsomkostninger		<u>(601.804)</u>	<u>(613.487)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.823.387</b>	<b>1.367.709</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(32.262)</u>	<u>(29.976)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.791.125</b>	<b>1.337.733</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(37.500)	0
Andre finansielle indtægter	1	258.827	19.179
Andre finansielle omkostninger		<u>(772.994)</u>	<u>(1.084.324)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.239.458</b>	<b>272.588</b>
Skat af årets resultat		<u>(173.039)</u>	<u>(40.073)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.066.419</b>	<b>232.515</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.066.419</u>	<u>232.515</u>
		<b>1.066.419</b>	<b>232.515</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		38.184.290	36.995.950
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>38.184.290</b>	<b>36.995.950</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.000.000	0
Andre tilgodehavender		0	600.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.000.000</b>	<b>600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>39.184.290</b>	<b>37.595.950</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.143.188	0
Andre tilgodehavender		49.843	53.350
Tilgodehavende selskabsskat		0	75.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.193.031</b>	<b>128.350</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>819.259</b>	<b>714.150</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.012.290</b>	<b>842.500</b>
<b>Aktiver</b>		<b>45.196.580</b>	<b>38.438.450</b>



## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		1.509.744	443.325
<b>Egenkapital</b>		<b>1.589.744</b>	<b>523.325</b>
Udskudt skat		275.712	101.698
Andre hensatte forpligtelser		620.923	577.920
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>896.635</b>	<b>679.618</b>
Gæld til realkreditinstitutter		29.982.070	29.789.310
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.950.000	5.658.944
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>40.932.070</b>	<b>35.448.254</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	775.130	768.276
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.619	84.589
Anden gæld		938.382	934.388
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.778.131</b>	<b>1.787.253</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>42.710.201</b>	<b>37.235.507</b>
<b>Passiver</b>		<b>45.196.580</b>	<b>38.438.450</b>
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	5		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	443.325	523.325
Årets resultat	0	1.066.419	1.066.419
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>1.509.744</b>	<b>1.589.744</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	40.441
Dagsværdireguleringer	116.119	(40.238)
Øvrige finansielle indtægter	142.708	18.976
	<b>258.827</b>	<b>19.179</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		37.078.793
Tilgange		1.220.602
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>38.299.395</b>
Af- og nedskrivninger primo		(82.843)
Årets afskrivninger		(32.262)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(115.105)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>38.184.290</b>
		<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange		1.050.000
Afgange		(12.500)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.037.500</b>
Andel af årets resultat		(37.500)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>		<b>(37.500)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.000.000</b>

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver udgøres af goodwill.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	775.130	768.276	29.982.070	25.742.742
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	10.950.000	N/A
	<b><u>775.130</u></b>	<b><u>768.276</u></b>	<b><u>40.932.070</u></b>	<b><u>25.742.742</u></b>

### 5. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse THD Holding ApS og Commute Media Holding ApS ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab og amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser vedrørende forpligtelser til vedligeholdelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.