

**TAGroup ApS**  
Meldahlsgade 5  
1613 København V  
CVR-nr. 35482768

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2019

### **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 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

TAGroup ApS  
Meldahlsgade 5  
1613 København V

CVR-nr.: 35482768  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

## 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 01.01.2018 - 31.12.2018 for TAGroup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24.05.2019

### Direktion

Thomas Herner Hofbæk  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i TAGroup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TAGroup ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 revisorerets 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 24.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Speitzer

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10057

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle og administrere ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 2.740 t.kr. og egenkapitalen er herefter positiv med 33.421t.kr.

For at give et mere retvisende billed, har ledelsen besluttet at ændre regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets ejendom. Denne indregnes og måles til dagsværi mod tidligere til kostpris. Sammenligningstillene er ændret i overensstemmelse hermed.

Ledelsen vurderer resultatet som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		2.481.175	2.515.333
Andre eksterne omkostninger		(138.985)	(318.899)
Ejendomsomkostninger		(569.213)	(462.759)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.772.977</b>	<b>1.733.675</b>
Af- og nedskrivninger		(142.857)	(142.857)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.630.120</b>	<b>1.590.818</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		930.782	9.105.638
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		50.000	0
Andre finansielle indtægter		87.594	287.340
Andre finansielle omkostninger		(677.723)	(1.276.853)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>2.020.773</b>	<b>9.706.943</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	967.028	2.800.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.987.801</b>	<b>12.506.943</b>
Skat af årets resultat	3	(246.911)	(768.133)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.740.890</b>	<b>11.738.810</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		8.000.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		930.782	9.105.638
Overført resultat		(6.189.892)	2.633.172
		<b>2.740.890</b>	<b>11.738.810</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		65.500.000	64.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>65.500.000</b>	<b>64.500.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.219.705	9.431.780
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.004.688	1.004.688
Andre værdipapirer og kapitalandele		347.343	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>11.571.736</b>	<b>10.436.468</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>77.071.736</b>	<b>74.936.468</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	6.680.048
Andre tilgodehavender		20.914	7.863
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		202.506	488
<b>Tilgodehavender</b>		<b>223.420</b>	<b>6.688.399</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.188.499</b>	<b>762.560</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.411.919</b>	<b>7.450.959</b>
<b>Aktiver</b>		<b>78.483.655</b>	<b>82.387.427</b>



## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.217.705	8.286.923
Overført overskud eller underskud		16.124.009	22.313.895
Forslag til udbytte for regnskabsåret		8.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>33.421.714</u></b>	<b><u>30.680.818</u></b>
Udskudt skat		7.125.701	6.676.281
Andre hensatte forpligtelser		717.844	668.839
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>7.843.545</u></b>	<b><u>7.345.120</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.587.160	29.588.785
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.360.375	12.997.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>34.947.535</u></b>	<b><u>42.586.285</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	794.614	777.421
Leverandører af varer og tjenesteydelser		143.714	41.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		425.000	8
Anden gæld		907.533	956.025
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.270.861</u></b>	<b><u>1.775.204</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>37.218.396</u></b>	<b><u>44.361.489</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>78.483.655</u></b>	<b><u>82.387.427</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	8.286.923	22.313.895
Årets resultat	0	930.782	(6.189.886)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>9.217.705</b>	<b>16.124.009</b>

	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	0	30.680.818
Årets resultat	8.000.000	2.740.896
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.000.000</b>	<b>33.421.714</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

### 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(202.506)	0
Ændring af udskudt skat	<u>449.417</u>	<u>768.133</u>
	<b><u>246.911</u></b>	<b><u>768.133</u></b>

### 4. Materielle anlægsaktiver

Kostpris primo	38.299.395
Tilgange	<u>32.972</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>38.332.367</u></b>
Opskrivninger primo	26.200.605
Årets opskrivninger	<u>967.028</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>27.167.633</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>65.500.000</u></b>

**Grunde og  
bygninger  
kr.**

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	1.000.000	1.004.688	0
Tilgange	0	0	347.343
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.004.688</b>	<b>347.343</b>
Opskrivninger primo	8.431.780	0	0
Årets opskrivninger	787.925	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>9.219.705</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.219.705</b>	<b>1.004.688</b>	<b>347.343</b>

I kostpris primo indgår goodwill med en bogført værdi på 571 t.kr. I opskrivninger indgår afskrivninger på goodwill.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	794.614	777.421	28.587.160	24.222.240
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	6.360.375	N/A
	<b>794.614</b>	<b>777.421</b>	<b>34.947.535</b>	<b>24.222.240</b>

### 7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

THD Holding ApS og Commute Media Holding ApS ejer alle anparter i selskabet og har dermed begge betydelig indflydelse på dette.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med undtagelse af regnskabspraksis for indregning af bygninger og grunde. Praksis for indregningen af bygninger og grunde er ændret fra historisk kostpris til dagsværdi, da denne praksis vurderes at præsentere selskabets investeringsejendomme mest retvisende. Sammenligningstillene er ligeledes tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Ændringen af regnskabspraksis har i indeværende år forbedret årets resultat før skat med 1.019 t.kr., øget egenkapitalen med 28.951 t.kr. og øget aktiverne tilsvarende, som følge af dagsværdiregulering af bygninger og grunde samt afsat udskudt skat af dagsværdireguleringen.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

## Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

♥ Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 nominal værdi.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Herner Hofbæk

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-034041838861

IP: 62.199.xxx.xxx

2019-05-25 06:01:17Z

NEM ID 

## Thomas Herner Hofbæk

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-034041838861

IP: 62.199.xxx.xxx

2019-05-25 06:01:17Z

NEM ID 

## Morten Speitzer

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:61418492

IP: 2.108.xxx.xxx

2019-05-26 18:39:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B53Y4-WUOUF-XZ4EF-FBYT3-Y28NO-LCFDG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>