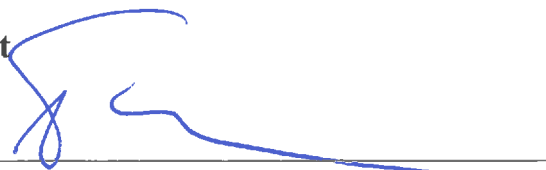


TA - Real Estate ApS
CVR-nr. 35482768
c/o CEJ Adm., Meldahlsgade 5
1613 København V

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2016

Dirigent



Navn: Thomas Herner Hofbæk

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015 | 11 |
| Noter | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

TA - Real Estate ApS
c/o CEJ Adm., Meldahls­gade 5
1613 København V

CVR-nr.: 35482768
Stiftet: 26.09.2013
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Thomas Herner Hofbæk

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.04.2016

Direktion



Thomas Herner Hofbæk

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i TA - Real Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TA - Real Estate ApS for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 25.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Morten Speitzer
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle og administrere ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udgør et overskud på 233 t.kr. og egenkapitalen udgør herefter 523 t.kr.

Der forventes et resultat over 2015 niveau i 2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis, som sidste år.

Selskabet blev etableret 26.09.2013. Sammenligningstallene for 2014 udgør derfor 15 måneder.

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.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld, 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, gæld, 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 klarering 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning | | 2.322.965 | 2.095.636 |
| Andre eksterne omkostninger | | (341.769) | (230.332) |
| Ejendomsomkostninger | | <u>(613.487)</u> | <u>(685.102)</u> |
| Bruttoresultat | | 1.367.709 | 1.180.202 |
| | | | |
| Af- og nedskrivninger | 1 | <u>(29.976)</u> | <u>(52.867)</u> |
| Driftsresultat | | 1.337.733 | 1.127.335 |
| | | | |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 19.179 | 68.988 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | <u>(1.084.324)</u> | <u>(923.887)</u> |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 272.588 | 272.436 |
| | | | |
| Skat af ordinært resultat | 4 | <u>(40.073)</u> | <u>(61.625)</u> |
| Årets resultat | | <u>232.515</u> | <u>210.811</u> |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>232.515</u> | <u>210.810</u> |
| | | <u>232.515</u> | <u>210.810</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|----------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Grunde og bygninger | | 36.995.950 | 36.726.163 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>36.995.950</u> | <u>36.726.163</u> |
| | | | |
| Andre tilgodehavender | | 600.000 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>600.000</u> | <u>0</u> |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | <u>37.595.950</u> | <u>36.726.163</u> |
| | | | |
| Andre tilgodehavender | | 53.350 | 151.505 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 75.000 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>128.350</u> | <u>151.505</u> |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | <u>714.150</u> | <u>941.930</u> |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | <u>842.500</u> | <u>1.093.435</u> |
| | | | |
| Aktiver | | <u>38.438.450</u> | <u>37.819.598</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 443.325 | 210.810 |
| Egenkapital | | 523.325 | 290.810 |
| Udskudt skat | | 101.698 | 61.625 |
| Andre hensatte forpligtelser | | 577.920 | 698.446 |
| Hensatte forpligtelser | | 679.618 | 760.071 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 29.789.310 | 22.573.351 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 6 | 2.829.472 | 6.050.900 |
| Anden gæld | 7 | 2.829.472 | 6.050.900 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 35.448.254 | 34.675.151 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8 | 768.276 | 503.377 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 84.589 | 330.463 |
| Anden gæld | | 934.388 | 1.259.725 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.787.253 | 2.093.565 |
| Gældsforpligtelser | | 37.235.507 | 36.768.716 |
| Passiver | | 38.438.450 | 37.819.597 |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2015

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 80.000 | 210.810 | 290.810 |
| Årets resultat | 0 | 232.515 | 232.515 |
| Egenkapital ultimo | 80.000 | 443.325 | 523.325 |

Noter

| | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|------------------|-------------------|
| 1. Af- og nedskrivninger | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 29.976 | 52.867 |
| | 29.976 | 52.867 |
| | | |
| | | |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | 19.179 | 0 |
| | 19.179 | 0 |
| | | |
| | | |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 853.092 | 923.887 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 231.232 | 0 |
| | 1.084.324 | 923.887 |
| | | |
| | | |
| 4. Skat af ordinært resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | 40.073 | 61.625 |
| | 40.073 | 61.625 |
| | | |
| | | |
| 5. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 36.779.030 |
| Tilgange | | 299.763 |
| Kostpris ultimo | | 37.078.793 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | | (52.867) |
| Årets afskrivninger | | (29.976) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | (82.843) |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 36.995.950 |

Noter

6. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder vedrører gæld som kan kræves indfriet på anfordring. På balancedagen har debitor ikke krævet lånet indfriet, hvilket heller ikke forventes inden for det næste år.

7. Anden gæld

Anden gæld vedrører gæld som kan kræves indfriet på anfordring. På balancedagen har debitor ikke krævet lånet indfriet, hvilket heller ikke forventes inden for det næste år.

| | Forfald inden 12 måneder 2014 kr. | Forfald inden 12 måneder 2015 kr. | Forfald efter 12 måneder 2015 kr. | Restgæld efter 5 år 2015 kr. |
|---|--|--|--|---|
| 8. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 503.377 | 768.276 | 29.789.310 | 29.789.310 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 2.829.472 | 2.829.472 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 2.829.472 | 2.829.472 |
| | <u>503.377</u> | <u>768.276</u> | <u>35.448.254</u> | <u>35.448.254</u> |

9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med betydelig indflydelse er THD Holding ApS og Commute Media Holding ApS ejer alle anparter i virksomheden og har dermed betydelig indflydelse på dette.