

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Talind 2 ApS

Esplanaden 14, 1263 København K

CVR-nr. 37 42 49 78

Årsrapport for tiden 4/2 - 31/12 2016

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 15/3 2017.



Dirigent
Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: København

EGEGÅRDSVEJ 39 B
2610 RØDOVRE
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE
REVISORER
FSK*

TELEFON 36 41 48 00
MAILBOX@JSREVISION.DK

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for tiden 4/2 - 31/12 2016	10
Balance pr. 31/12 2016	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Talind 2 ApS

Esplanaden 14,

1263 København K

CVR-nr. 37 42 49 78

Hjemstedskommune: København

Direktion

Anders Vestergaard-Jensen

Revision

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 99 96 87

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i, eje, sælge og udleje fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil, herunder at eje kapitalandele i virksomheder, der driver den nævnte virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Den forløbne regnskabsperiode har givet et forventet resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 4/2 - 31/12 2016 for Talind 2 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 9. marts 2017

Direktion



Anders Vestergaard-Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Talind 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Talind 2 ApS for tiden 4/2 - 31/12 2016, der omfatter anvendt regnskabspraxis resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 4/2 - 31/12 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rødovre, den 9. marts 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes med den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet andre eksterne udgifter.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi. Tilknyttede virksomheders negative egenkapital modregnes i tilgodehavender hermed.

Negativ egenkapital herudover afsættes ikke.

Den samlede nettoopskrivning i datterselskabet henlægges i årsrapporten til en ”Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode” under egenkapitalen.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 22% og 24%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for tiden 4/2 - 31/12 2016

Note		2016	2015
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	789.479	0
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	789.479	0
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	789.479	0
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.121	0
2	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.792.575	0
	Finansielle omkostninger	<u>-251.722</u>	<u>0</u>
	Resultat før skat	3.350.453	0
3	Beregnedede skatter	<u>-91.062</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u><u>3.259.391</u></u>	<u><u>0</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	466.816	0
	Udbytte	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>2.792.575</u>	<u>0</u>
		<u><u>3.259.391</u></u>	<u><u>0</u></u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	3/2 2016
	AKTIVER	kr.	kr.
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>2.842.575</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.842.575</u>	<u>0</u>
	Investeringsejendomme	<u>3.958.474</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.958.474</u>	<u>0</u>
2	Anlægsaktiver i alt	<u>6.801.049</u>	<u>0</u>
3	Udskudt skatteaktiv	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	8.594	0
	Mellemregning med datterselskab	2.032.177	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>655.838</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavende i alt	<u>2.696.609</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>118.618</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.815.227</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>9.616.276</u>	<u>0</u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	3/2 2016
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	50.000	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.792.575	0
	Overført til næste år	466.816	0
	Afsat udbytte	0	0
4	Egenkapital i alt	<u>3.309.391</u>	<u>0</u>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.450.000	0
	Prioritetsgæld	3.713.672	0
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.163.672</u>	<u>0</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	262.203	0
	Leverandørgæld	119.110	0
	Skyldig selskabsskat	746.900	0
	Hensatte forpligtelser	0	0
	Anden gæld	15.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.143.213</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.306.885</u>	<u>0</u>
	Passiver i alt	<u>9.616.276</u>	<u>0</u>
6	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

Noter

1 Personaleudgifter

Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
---	---	---

2 Anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anskaffelsessum pr. 4/2 2016	0	0
Tilgang	3.958.474	50.000
Afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2016	3.958.474	50.000
Op- og nedskrivninger pr. 4/2 2016	0	0
Opskrivninger i året	0	2.792.575
Nedskrivninger i året	0	0
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2016	0	2.792.575
Bogført værdi pr. 31/12 2016	3.958.474	2.842.575

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2016 værdiansat ud fra et afkastkrav på 22,31%. Ejendommene består både af privat- og erhvervslejemål.

				Egenkapital pr. 31/12 16	Resultat efter skat 2016
<u>Selskabsnavn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Kostpris</u>	(100%)	(100%)
Udviklingselskabet af 30/6 2016 Auderød ApS	København	100%	50.000	2.842.575	2.792.575
				2016	2015
				kr.	kr.

3 Beregnede skatter

Beregnet selskabsskat	746.900	0
Beregnet selskabsskat, datter	-655.838	0
Udskudt skat, regulering	0	0
	91.062	0
Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	0	0

4 Egenkapital

	Selskabs-	Overført	Overførsel til reserve for nettoop-	Udbytte	I alt
	kapital	resultat	skrivning		
Egenkapital pr. 4/2 2016	50.000	0	0	0	50.000
Årets resultat	0	466.816	2.792.575	0	3.259.391
Egenkapital pr. 31/12 2016	50.000	466.816	2.792.575	0	3.309.391

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Afdrag indenfor 1 år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.450.000	0	1.450.000	1.450.000
Gæld til realkreditinstitutter	3.975.875	262.203	3.713.672	2.664.875
	5.425.875	262.203	5.163.672	4.114.875

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Der er udstedt pantebreve i selskabets bygning til sikkerhed for gældsbreve, kr. 4.000.000.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

