



Ta 12 Invest ApS

Tesch Alle 10
2840 Holte
CVR-nr. 38518844

Årsrapport 01.07.2018 - 31.12.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.08.2020

Jannik Kruse Petersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ta 12 Invest ApS

Tesch Alle 10

2840 Holte

CVR-nr.: 38518844

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.07.2018 - 31.12.2019

Direktion

Jannik Kruse Petersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 31.12.2019 for Ta 12 Invest 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2018 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 17.08.2020

Direktion

Jannik Kruse Petersen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ta 12 Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ta 12 Invest ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 31.12.2019 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 17.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32127

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og udlejning heraf.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsperioden realiseret et underskud på 1.071 t.kr. Ledelsen anser dette som utilfredsstillende.

Selskabet har som følge af årets underskud tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer at lukke selskabet solvent i løbet af det kommende regnskabsår, da ejendommen bliver solgt.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 som er indtrådt og konstateret efter balancedagen og frem til regnskabsafslæggelsen, forrykker ikke vurderingen af årsrapporten for 2019, da der ikke er forhold omfattet af begivenheden som vil få effekt på årsregnskabet.

Det er ikke på nuværende tidspunkt muligt at foretage et pålideligt skøn over den samlede effekt, som udbruddet og spredningen af COVID-19 vil få på virksomheden og dens resultat for 2020.

Der er ikke indtrådt eller konstateret øvrige forhold fra balancedagen frem til regnskabsafslæggelsen, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(91.736)	(155.260)
Af- og nedskrivninger		(595.717)	(25.935)
Driftsresultat		(687.453)	(181.195)
Andre finansielle omkostninger	2	(692.718)	(250.350)
Resultat før skat		(1.380.171)	(431.545)
Skat af årets resultat	3	309.351	62.084
Årets resultat		(1.070.820)	(369.461)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.070.820)	(369.461)
Resultatdisponering		(1.070.820)	(369.461)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		19.235.566	19.831.283
Materielle aktiver	4	19.235.566	19.831.283
Anlægsaktiver		19.235.566	19.831.283
Udskudt skat		371.435	62.084
Tilgodehavender		371.435	62.084
Likvide beholdninger		0	68.445
Omsætningsaktiver		371.435	130.529
Aktiver		19.607.001	19.961.812

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(990.281)	80.539
Egenkapital		(940.281)	130.539
Gæld til realkreditinstitutter		11.610.000	11.610.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.911.321	8.094.889
Langfristede gældsforpligtelser	5	20.521.321	19.704.889
Bankgæld		5.961	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	101.454
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	4.930
Kortfristede gældsforpligtelser		25.961	126.384
Gældsforpligtelser		20.547.282	19.831.273
Passiver		19.607.001	19.961.812
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	80.539	130.539
Årets resultat	0	(1.070.820)	(1.070.820)
Egenkapital ultimo	50.000	(990.281)	(940.281)

Noter

1 Going concern

Selskabet har som følge af årets underskud tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer at lukke selskabet i løbet af det kommende regnskabsår, da ejendommen bliver solgt.

2 Andre finansielle omkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	511.502	94.889
Renteomkostninger i øvrigt	181.216	155.461
	692.718	250.350

3 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Ændring af udskudt skat	(303.638)	(62.084)
Regulering vedrørende tidligere år	(5.713)	0
	(309.351)	(62.084)

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	19.857.218
Kostpris ultimo	19.857.218
Af- og nedskrivninger primo	(25.935)
Årets afskrivninger	(595.717)
Af- og nedskrivninger ultimo	(621.652)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.235.566

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år 2018/19 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.610.000	11.610.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.911.321	8.906.391
	20.521.321	20.516.391

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JKP Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2019 19.236 t.kr.

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.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter i forbindelse med udlejning af selskabets ejendomme.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

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
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.