



Ta 12 Invest ApS

Tesch Alle 10
2840 Holte
CVR-nr. 38518844

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.06.2021

Jannik Kruse Petersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ta 12 Invest ApS

Tesch Alle 10

2840 Holte

CVR-nr.: 38518844

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Jannik Kruse Petersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 25.06.2021

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 25.06.2021

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 overskud på 193 t.kr. Ledelsen anser dette som tilfredsstillende.

Selskabet har som følge af årets underskud tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer at lukke selskabet, da ejendommen er solgt.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(17.587)	(91.736)
Af- og nedskrivninger	2	663.878	(595.717)
Driftsresultat		646.291	(687.453)
Andre finansielle omkostninger	3	(324.362)	(692.718)
Resultat før skat		321.929	(1.380.171)
Skat af årets resultat	4	(128.516)	309.351
Årets resultat		193.413	(1.070.820)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		193.413	(1.070.820)
Resultatdisponering		193.413	(1.070.820)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		0	19.235.566
Materielle aktiver	5	0	19.235.566
Anlægsaktiver		0	19.235.566
Udskudt skat		0	371.435
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		70.339	0
Tilgodehavender		70.339	371.435
Likvide beholdninger		53.686	0
Omsætningsaktiver		124.025	371.435
Aktiver		124.025	19.607.001

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(796.868)	(990.281)
Egenkapital		(746.868)	(940.281)
Gæld til realkreditinstitutter		0	11.610.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.911.321
Langfristede gældsforpligtelser		0	20.521.321
Bankgæld		0	5.961
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		870.893	0
Kortfristede gældsforpligtelser		870.893	25.961
Gældsforpligtelser		870.893	20.547.282
Passiver		124.025	19.607.001
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(990.281)	(940.281)
Årets resultat	0	193.413	193.413
Egenkapital ultimo	50.000	(796.868)	(746.868)

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 er solgt.

2 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	297.858	595.717
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(961.736)	0
	(663.878)	595.717

3 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	269.652	511.502
Renteomkostninger i øvrigt	54.710	181.216
	324.362	692.718

4 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	(70.339)	0
Ændring af udskudt skat	198.855	(303.638)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(5.713)
	128.516	(309.351)

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	19.857.218
Afgange	(19.857.218)
Kostpris ultimo	0
Af- og nedskrivninger primo	(621.652)
Årets afskrivninger	(297.858)
Tilbageførsel ved afgang	919.510
Af- og nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

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.

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.

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 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 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.