

Taino Properties ApS

C/O ØENS Ejendomsadministration A/S, 2300 København

CVR-nr. 39 12 05 42

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. januar 2023.

Larissa Bochineck
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Taino Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. januar 2023

Direktion

Larissa Garcia Bochineck

Bestyrelse

Martin Bochineck

Larissa Garcia Bochineck

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaverne i Taino Properties ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Taino Properties ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 4. januar 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen
statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Taino Properties ApS C/O ØENS Ejendomsadministration A/S 2300 København |
| | CVR-nr.: 39 12 05 42 |
| | Stiftet: 27. november 2017 |
| | Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 |
| Bestyrelse | Martin Bochineck Larissa Garcia Bochineck |
| Direktion | Larissa Garcia Bochineck |
| Revisor | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen, har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav i niveauet 2,4 - 2,9 % er dagsværdien for ejendommen mio.kr. 150. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommenes værdi med henholdsvis ca. mio.kr. -10,8 og ca. mio.kr. 16,8.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.624 t.kr. mod 476 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 886 t.kr. mod 649 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|--|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 2.624.279 | 476.400 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 273.991 | 2.236.652 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -1.762.289 | -1.881.071 |
| Resultat før skat | 1.135.981 | 831.981 |
| Skat af årets resultat | -250.000 | -182.568 |
| Årets resultat | 885.981 | 649.413 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 885.981 | 649.413 |
| Disponeret i alt | 885.981 | 649.413 |

Balance 30. juni

| <u>Note</u> | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Aktiver | | |
| Anlægsaktiver | | |
| 1 Investeringsejendomme | 150.000.000 | 150.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>150.000.000</u> | <u>150.000.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>150.000.000</u> | <u>150.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 88.093 | 55.792 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 344.432 | 508.420 |
| Andre tilgodehavender | 1.407.638 | 185.164 |
| Tilgodehavender i alt | <u>1.840.163</u> | <u>749.376</u> |
| Likvide beholdninger | <u>766.391</u> | <u>486.854</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>2.606.554</u> | <u>1.236.230</u> |
| Aktiver i alt | <u>152.606.554</u> | <u>151.236.230</u> |

Balance 30. juni

| <u>Note</u> | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 6.000.000 | 6.000.000 |
| Overført resultat | 16.247.292 | 15.361.311 |
| Egenkapital i alt | 22.247.292 | 21.361.311 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 3.680.000 | 3.430.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 3.680.000 | 3.430.000 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 2 Gæld til realkreditinstitutter | 46.596.414 | 27.564.491 |
| Deposita og forudbetalt husleje | 1.139.132 | 1.584.861 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 76.311.477 | 50.412.631 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 124.047.023 | 79.561.983 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 1.458.000 | 705.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 45.393.514 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 296.315 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 205.677 | 288.669 |
| Anden gæld | 181.494 | 263.928 |
| Periodeafgrænsningsposter | 490.753 | 231.825 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.632.239 | 46.882.936 |
| Gældsforpligtelser i alt | 126.679.262 | 126.444.919 |
| Passiver i alt | 152.606.554 | 151.236.230 |
| 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 4 Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|--|---|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. juli 2020 | 5.000.000 | 4.275.409 | 9.275.409 |
| Kapitaludvidelse ved spaltning | 1.000.000 | 10.436.489 | 11.436.489 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 649.413 | 649.413 |
| Egenkapital 1. juli 2021 | 6.000.000 | 15.361.311 | 21.361.311 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 885.981 | 885.981 |
| | 6.000.000 | 16.247.292 | 22.247.292 |

Noter

| | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| 1. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. juli | 131.836.783 | 60.374.775 |
| Tilgang i årets løb | 933.629 | 71.462.008 |
| Afgang i årets løb | -1.207.620 | 0 |
| Kostpris 30. juni | 131.562.792 | 131.836.783 |
| Regulering til dagsværdi 1. juli | 18.163.217 | 9.625.225 |
| Tilgang ved spaltning | 0 | 6.301.340 |
| Årets regulering til dagsværdi | 273.991 | 2.236.652 |
| Regulering til dagsværdi 30. juni | 18.437.208 | 18.163.217 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 150.000.000 | 150.000.000 |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Selskabet ejer 3 velbeliggende beboelsesejendomme i indre by i København.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 2,4 - 2,9%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

| | 30/6 2022 kr. | 30/6 2021 kr. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 2. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 48.054.414 | 28.269.491 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-1.458.000</u> | <u>-705.000</u> |
| | <u>46.596.414</u> | <u>27.564.491</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>40.821.000</u> | <u>25.111.000</u> |

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter, 48.054 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom med t.kr. 61.899, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 150.000 t.kr. Der er tillige tinglyst pantebrev som henstår som afgiftspantebreve med t.kr. 15.600.

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Taino Ventures ApS, CVR-nr. 25367952, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 3.483 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Taino Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendommen samt administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Taino Properties ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

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

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

Martin Bochineck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6da78ef3-9eec-443c-9c75-cee46f7c55df

IP: 86.58.xxx.xxx

2023-01-12 10:31:08 UTC



Larissa Garcia Bochineck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3e8369b1-afa0-4bd9-a54d-738c28705089

IP: 190.167.xxx.xxx

2023-01-14 12:13:14 UTC



Larissa Garcia Bochineck

Direktør og dirigent

Serienummer: 3e8369b1-afa0-4bd9-a54d-738c28705089

IP: 190.167.xxx.xxx

2023-01-14 12:13:14 UTC



Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5072b172-e73b-42ae-a47a-94d8e97fcc8b

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-01-15 16:02:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: HPQHA-EGWMT-C2AOH-P85Z8-4Y5FZ-W4AW2

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>