

Taino Properties ApS

Frydendalsvej 14, 1809 Frederiksberg C

CVR-nr. 39 12 05 42

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2021.

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 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 10. december 2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. december 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen
statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet	Taino Properties ApS Frydendalsvej 14 1809 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 39 12 05 42
	Stiftet: 27. november 2017
	Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
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

Selskabet har i regnskabsåret skiftet navn og fået tilført en ejendom beliggende Klosterstræde, København.

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 ejendommens værdi med henholdsvis ca. mio.kr. -11,3 og ca. mio.kr. 17,3.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 476 t.kr. mod -478 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 649 t.kr. mod 3.963 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet som følge af selskabets aktivitetsniveau og den foretagne ombygning af en af selskabets ejendomme.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste	476.400	-478.203
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.236.652	7.317.471
Øvrige finansielle omkostninger	-1.881.071	-1.757.877
Resultat før skat	831.981	5.081.391
Skat af årets resultat	-182.568	-1.118.012
Årets resultat	649.413	3.963.379
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	649.413	3.963.379
Disponeret i alt	649.413	3.963.379

Balance 30. juni

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	150.000.000	70.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>150.000.000</u>	<u>70.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>150.000.000</u>	<u>70.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	55.792	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	508.420	163.988
	Andre tilgodehavender	185.164	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	11.094
	Tilgodehavender i alt	<u>749.376</u>	<u>175.082</u>
	Likvide beholdninger	<u>486.854</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.236.230</u>	<u>175.082</u>
	Aktiver i alt	<u>151.236.230</u>	<u>70.175.082</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	6.000.000	5.000.000
Overført resultat	15.361.311	4.275.409
Egenkapital i alt	21.361.311	9.275.409
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.430.000	1.371.000
Hensatte forpligtelser i alt	3.430.000	1.371.000
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	27.564.491	0
Deposita og forudbetalt husleje	1.584.861	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	50.412.631	48.165.546
Langfristede gældsforpligtelser i alt	79.561.983	48.165.546
Kortfristet del af langfristet gæld	705.000	0
Gæld til pengeinstitutter	45.393.514	9.257.096
Leverandører af varer og tjenesteydelser	288.669	2.105.935
Anden gæld	263.928	96
Periodeafgrænsningsposter	231.825	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	46.882.936	11.363.127
Gældsforpligtelser i alt	126.444.919	59.528.673
Passiver i alt	151.236.230	70.175.082
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2019	5.000.000	312.030	5.312.030
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.963.379	3.963.379
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
	6.000.000	15.361.311	21.361.311

Noter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	60.374.775	42.692.246
Tilgang i årets løb	71.462.008	17.682.529
Kostpris 30. juni	131.836.783	60.374.775
Regulering til dagsværdi 1. juli	9.625.225	2.307.754
Tilgang ved spaltning	6.301.340	0
Årets regulering til dagsværdi	2.236.652	7.317.471
Regulering til dagsværdi 30. juni	18.163.217	9.625.225
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	150.000.000	70.000.000

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.

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.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 11.314 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 21.361 t.kr. til 3.890 t.kr.

Noter

	30/6 2021 kr.	30/6 2020 kr.
2. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	28.269.491	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-705.000	0
	<u>27.564.491</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>25.111.000</u>	<u>0</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter, 73.663 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 150.000 t.kr. Efter regnskabsårets udløb er der lyst yderligere pant på t.kr. 21.200.

4. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet er indtrådt i den nationale sambeskatning med Tanio Ventures ApS, CVR-nr. 25367952 som 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.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 sambeskattede 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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gldsforpligtelser 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.”

Larissa Garcia Bochineck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-107217044228

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-12-14 11:54:40 UTC

NEM ID 

Larissa Garcia Bochineck

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-107217044228

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-12-14 11:54:40 UTC

NEM ID 

Martin Bochineck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-104348099962

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-12-14 15:11:53 UTC

NEM ID 

Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-046054366474

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-12-14 15:55:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GJ3EU-0WISX-2EK3O-FQVNP-3B5D7-LB0UN

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