



**Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab**

Møllegade 71

6400 Sønderborg

T 7870 6400

E sonderborg@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 38 95 13 94

FSR – danske revisorer

TA-Ejendomme ApS

CVR-nummer 41 59 47 13

Internt årsregnskab 2021

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Selskabsoplysninger

Selskab

TA-Ejendomme ApS
Industrivej 29
6240 Løgumkloster

Telefon: 74 74 40 41
Hjemstedskommune: Tønder
CVR-nummer: 41 59 47 13
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Kevin Tygesen
Claus Andersen

Pengeinstitut

Kreditbanken Tønder, Storegade 21 6270 Tønder

Advokat

Advodan Tønder, Vestergade 14 6270 Tønder

Revisor

Revisionscentret Sønderborg
Godkendt revisionsaktieselskab
Møllegade 71
6400 Sønderborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt Internt årsregnskab for 2021.

Det interne årsregnskab aflægges i overensstemmelse med den under anvendt regnskabspraksis beskrevne begrebsramme.

Det er vor opfattelse, at det interne årsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Løgumkloster, 2. juni 2022

Direktionen:

Kevin Tygesen

Claus Andersen

Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab

Til ledelsen af TA-Ejendomme ApS

Vi har opstillet det interne årsregnskab for TA-Ejendomme ApS for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse har tilvejebragt. Regnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere regnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i regnskabet under anvendt regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Det interne regnskab samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af det interne regnskab, er selskabets 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i regnskabet under anvendt regnskabspraksis.

I anvendt regnskabspraksis i det interne regnskab angives det grundlag, hvorpå regnskabet er udarbejdet. Det interne regnskab er således udelukkende tiltænkt til selskabets ledelses brug og kan være uegnet til andre formål.

Sønderborg, 2. juni 2022

Revisionscentret Sønderborg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 38951394

René Leif Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne33238

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er nystiftet i 2020 og har delvist påbegyndt sine aktiviteter 17. august 2020. En omfattende ombygning af den erhvervede ejendom er påbegyndt i 2020 og påregnes færdiggjort i 2022. I ombygningsperioden er ejendommen ikke fuldt udlejet, hvilket er årsag til årets underskud.

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Nettoomsætning	427.121	96
2	Vareforbrug	-3.218	0
	Dækningsbidrag	423.903	96
3	Driftsmiddelomkostninger	-41.581	0
4	Lokaleomkostninger	-59.116	-21
5	Administrationsomkostninger	-99.955	-70
6	Personaleomkostninger	-320.560	0
	Indtjeningsbidrag	-97.310	6
7	Afskrivninger, anlægsaktiver	-19.703	-10
	Resultat før finansielle poster	-117.013	-5
	Finansielle indtægter	24	0
8	Finansielle omkostninger	-195.235	-44
	Resultat før skat	-312.224	-49
9	Skat af årets resultat	66.489	10
	Årets resultat	-245.735	-39
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-245.735	-39
	Resultatdisponering i alt	-245.735	-39

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
10	Grunde og bygninger	2.030.680	2.050
11	Materielle anlægsaktiver under udførelse	5.215.497	207
	Materielle anlægsaktiver	7.246.177	2.257
	Anlægsaktiver i alt	7.246.177	2.257
12	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	51.008	1
13	Udskudte skatteaktiver	6.600	4
14	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	64.355	6
15	Andre tilgodehavender	423.829	44
	Tilgodehavender	545.792	54
	Omsætningsaktiver i alt	545.792	54
	Aktiver i alt	7.791.970	2.312

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	-284.680	-39
	Egenkapital i alt	-244.680	1
16	Kreditinstitutter	6.567.024	2.286
17	Leverandører af varer og tjenesteydelser	303.376	25
18	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.128.922	0
19	Anden gæld	37.328	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.036.650	2.311
	Gældsforpligtelser i alt	8.036.650	2.311
	Passiver i alt	7.791.970	2.312
20	Usikkerhed ved fortsat drift		
21	Eventualforpligtelser		
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	40	-39	1
Årets resultat	0	-246	-246
Egenkapital ultimo	40	-285	-245

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Nettoomsætning		
Huslejeindtægter	192.481	96
Salg af ydelser	234.640	0
Kassedifferencer, indtægt	0	0
Nettoomsætning i alt	427.121	96
2 Vareforbrug		
Varekøb	2.724	0
Hjemtagelsesomkostninger	495	0
Vareforbrug i alt	3.218	0
3 Driftsmiddelomkostninger		
Forbrug og væktøj	33.960	0
Vedligeholdelse	1.863	0
Arbejdstøj	5.759	0
Driftsmiddelomkostninger i alt	41.581	0
4 Lokaleomkostninger		
Forsikringer	22.679	7
Ejendomsskatter	11.201	4
El, vand og gas	12.707	7
Vedligeholdelse	2.136	3
Rengøring og renovation	10.394	0
Lokaleomkostninger i alt	59.116	21
5 Administrationsomkostninger		
EDB-omkostninger	49.584	41
Småanskaffelser	1.871	0
Revisorhonorar	30.250	25
Advokatomkostninger	0	4
Konsulentbistand	18.250	0
Administrationsomkostninger i alt	99.955	70

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
6		
Personaleomkostninger		
Lønninger	294.405	0
Løn og gager	294.405	0
AMP pension	22.401	0
Pensioner	22.401	0
Ansvarsforsikring	292	0
ATP mv.	2.250	0
Andre omkostninger til social sikring	2.542	0
Personaleomkostninger	800	0
Databehandling løn	412	0
Øvrige personaleomkostninger	1.212	0
Personaleomkostninger i alt	320.560	0
7		
Afskrivninger, anlægsaktiver		
Bygninger, (tilbageførsel)	19.703	10
Afskrivninger, anlægsaktiver i alt	19.703	10
8		
Finansielle omkostninger		
Renter, TA-Group ApS	10.000	0
Renter, pengeinstitutter	182.169	33
Renter, kreditorer	0	0
Gebyrer	3.066	1
Låneomkostninger	0	10
Kursreguleringer	0	0
Finansielle omkostninger i alt	195.235	44
9		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-64.355	-6
Regulering af udskudt skat	-2.134	-4
Skat af årets resultat i alt	-66.489	-10

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
10 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	2.060.680	0
Tilgang i årets løb	0	2.061
Kostpris 31. december	2.060.680	2.061
Af- og nedskrivninger 1. januar	-10.297	0
Årets af- og nedskrivninger	-19.703	-10
Afskrivninger 31. december	-30.000	-10
Grunde og bygninger i alt	2.030.680	2.050
11 Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Kostpris 1. januar	206.999	0
Tilgang i årets løb	5.008.499	207
Kostpris 31. december	5.215.497	207
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	5.215.497	207
12 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
Tilgodehavender husleje	51.008	1
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser i alt	51.008	1
13 Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver, primo	4.466	0
Årets ændring	2.134	4
Udskudte skatteaktiver i alt	6.600	4
14 Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		
Tilgodehavende skat hos TA-Group ApS	64.355	6
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder i alt	64.355	6
15 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms	423.829	44
Andre tilgodehavender i alt	423.829	44

Noter	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
16 Kreditinstitutter		
Kreditbanken 1076780 (max 7.000.000)	6.567.024	2.286
Kreditinstitutter i alt	6.567.024	2.286
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af tjenesteydelser	278.376	0
Afsat revisorhonorar	25.000	25
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	303.376	25
18 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til TA-Group ApS	1.010.000	0
Gæld til TA-Elteknik ApS	118.922	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	1.128.922	0
19 Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	36.135	0
Skyldige feriepenge	1.193	0
Anden gæld i alt	37.328	0
20 Usikkerhed ved fortsat drift		
Selskabets egenkapital er tabt og er negativ med kr. 244.680. Det forventes at kapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening.		
Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2022. Selskabets ledelse er i løbende dialog med selskabets pengeinstitut omkring den endelige finansiering af den ombyggede ejendom. Selskabets pengeinstitut har gennem hele forløbet med ombygningen tilkendegivet den endelige finansiering heraf.		
21 Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet TA-Group ApS for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 2.600.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 7.246.177. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Internt årsregnskab for 2021 er opstillet til selskabets interne brug og således ikke fuldt ud efter reglerne i årsregnskabsloven, idet resultatopgørelsen er opstillet efter dækningsbidragsmetoden. Det interne årsregnskab udarbejdes efter samme regnskabsprincipper som selskabets årsregnskab. De to regnskaber udviser samme resultat for regnskabsåret og samme egenkapital på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis beskrives i selskabets årsregnskab for året således:

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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 enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og 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 forudsigelige tab og risici, 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 tilbageførslser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed

Anvendt regnskabspraksis

valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes excl. Moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	Kr. 0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

René Leif Jørgensen

Som Revisor
RID: 41617087
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2022 kl.: 07:54:29
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kevin Tygesen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-350404735252
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2022 kl.: 08:29:43
Underskrevet med NemID

NEM ID

Claus Gjelstrup Andersen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-626700022475
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2022 kl.: 10:32:26
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 73e919hQqtW247759315

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.