

# TAAV Invest ApS

Langedamsvej 5, 5500 Middelfart

CVR-nr. 43 22 12 56

## Årsrapport 2022

(fra selskabets stiftelse 27. april - 31. december 2022)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2023

Dirigent:

.....  
Allan Arno

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 27. april - 31. december 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TAAV Invest ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 27. april - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 27. april - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 6. maj 2023  
Direktion:

.....  
Allan Arno  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i TAAV Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TAAV Invest ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 27. april - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 6. maj 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	TAAV Invest ApS
Adresse, postnr., by	Langedamsvej 5, 5500 Middelfart
CVR-nr.	43 22 12 56
Stiftet	27. april 2022
Hjemstedskommune	Middelfart
Regnskabsår	27. april - 31. december 2022
Direktion	Allan Arno, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 10.665 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 29.335 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 27. april - 31. december 2022

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022 8 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<u>37.073</u>
4	Finansielle omkostninger	<u>-47.738</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>-10.665</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	<u>-10.665</u>
		<u>-10.665</u>

## Årsregnskab 27. april - 31. december 2022

### Balance

Note	kr.	2022
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
5	Materielle anlægsaktiver	
6	Investeringsejendomme	2.126.700
		<u>2.126.700</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.126.700</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	Likvide beholdninger	44.875
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>44.875</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>2.171.575</u>
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
	Selskabskapital	40.000
	Overført resultat	-10.665
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>29.335</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
7	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	1.245.471
		<u>1.245.471</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	29.453
	Gæld til tilknyttede virksomheder	268.106
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	554.710
	Anden gæld	44.500
		<u>896.769</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.142.240</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>2.171.575</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 3 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 27. april - 31. december 2022

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-10.665</u>	<u>-10.665</u>
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>-10.665</u></u>	<u><u>29.335</u></u>

## Årsregnskab 27. april - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TAAV Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Huslejeindtægter indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til lejer har fundet sted, indtægterne kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 27. april - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

## Årsregnskab 27. april - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 27. april - 31. december 2022

### Noter

#### 2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022 8 mdr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.731
Andre finansielle omkostninger	41.007
	<u>47.738</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<b>Investerings- ejendomme</b>
Tilgange	<u>2.126.700</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>2.126.700</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><u>2.126.700</u></u>

#### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Selskabets investeringsejendom er en boligudlejningsejendom med et bruttoetageareal på 82 m<sup>2</sup>. Ejerlejligheden er opført i 2022 og beliggende i Gartnerbyen, 5200 Odense V.

Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på sammenlignelige handler i det område, hvor selskabets investeringsejendom er beliggende (niveau 3 i dagsværdihierakiet).

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.161 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden AAK Holding Middelfart ApS som administrations-selskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der afgivet realkreditpantebrev på nom. 1.330 t.kr. i selskabets investeringsejendom.

Til sikkerhed for betaling af forpligtelser til ejerforening er der afgivet pantebrev på nom. 30 t.kr. i selskabets investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 2.127 t.kr. pr. 31. december 2022.

# Penneo

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

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

## Allan Arno Kronborg

### Direktion

På vegne af: TAAV Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-135137608790

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-05-06 08:09:34 UTC

NEM ID 

## Allan Arno Kronborg

### Dirigent

På vegne af: TAAV Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-135137608790

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-05-06 08:09:34 UTC

NEM ID 

## Morten Schougaard Soerensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-06 18:49:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XTUIT-73VFT-D8J0V-U10VU-KF1LP-610JB

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>