

# K.T. Revision, Vejle ApS

Niels Finsensvej 20, 7100 Vejle CVR nr. 70 96 98 15  
Tlf. 75 82 04 44

**TA Boligudlejning ApS**  
**Riberlundvej 5**  
**7100 Vejle**

**CVR. NR. 43 35 65 50**

## **ÅRSRAPPORT**

**(1/1 2023 – 31/12 2023)**  
**(2. regnskabsår )**  
**(Eksternt regnskab)**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling.**

**Vejle, den 5. juli 2024**

**Talal Taleb**  
**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>13</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TA Boligudlejning ApS for regnskabsåret 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 5. juli 2024.

**Direktion**

Talal Taleb

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i TA Boligudlejning ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TA Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på at der ikke er foretaget fysisk kontrol af det i regnskabet anførte varelager og selskabet har ikke lagerregistreringer, der kan opgøre det præcise varelager.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 5. juli 2024

**K.T. Revision, Vejle ApS**  
**CVR 70969815**

Gitte Thomsen Arp  
Registreret revisor  
MNE42794

# Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

TA Boligudlejning ApS  
Riberlundvej 5  
7100 Vejle

CVR-nr.: 43356550  
Stiftet: 27. juni 2022  
Hjemstedskommune: Hedensted  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Talal Taleb

**Revisor**

K.T. Revision, Vejle ApS  
Niels Finsensvej 20  
7100 Vejle

**Pengeinstitut**

Sparekassen Danmark

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 5. juli 2024 på selskabets  
adresse.

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive udlejning af erhvervsjendomme, anden udlejning af boliger og udlejning af ferieboliger samt andre indlogeringsfaciliteter til kortvarig ophold.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TA Boligudlejning ApS for 2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 tilbageførslers 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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Omkostninger til varer og hjælpematerialer

Omkostninger til varer og hjælpematerialer vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Andre anlægsaktiver, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      5 år      (Scrapværdi 0%)

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Aktiver med en kostpris lig med den skattemæssige beløbsgrænse for småanskaffelser eller derunder, udgiftsføres i regnskabsåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter" eller "Andre driftskomkostninger".

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## **Gældsforpligtelser**

Langfristet gæld måles til nominel restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.023.636</b>	<b>4.157</b>
Personaleomkostninger	1	1.541.252	2.008
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		54.003	23
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.295.093	-2.739
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.866.712</b>	<b>4.865</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.036	19
Andre finansielle indtægter		15.707.768	2.523
Andre finansielle omkostninger		3.364.588	1.854
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.478.503</b>	<b>5.554</b>
Skat af årets resultat	2	1.909.853	1.209
<b>Årets resultat</b>		<b>6.568.650</b>	<b>4.345</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		2.181.932	576
Årets resultat		6.568.650	4.345
<b>Til disposition</b>		<b>8.750.582</b>	<b>4.921</b>
Øvrige lovpligtige reserver		-4.295.093	2.739
Overført resultat		13.045.675	2.182
<b>Disponeret i alt</b>		<b>8.750.582</b>	<b>4.921</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		96.349.731	101.248
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		618.647	17
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>96.968.378</b>	<b>101.264</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>96.968.378</b>	<b>101.264</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Varebeholdninger</b>			
Råvarer og hjælpematerialer		697.000	670
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b>697.000</b>	<b>670</b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		641.005	271
Andre tilgodehavender		2.098.461	749
Periodeafgrænsningsposter		550.192	374
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.289.657</b>	<b>1.393</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.132.268</b>	<b>5.485</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.118.925</b>	<b>7.548</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>102.087.303</b>	<b>108.813</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40
Reserve for opskrivning		22.376.647	26.672
Overført resultat		13.045.675	2.182
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>35.462.322</b>	<b>28.894</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		4.945.810	5.865
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.945.810</b>	<b>5.865</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		54.646.019	61.720
Kreditinstitutter i øvrigt		3.549.792	5.322
Anden gæld		1.374.020	1.538
Kortfristet del af langfristet gæld		-2.138.810	-1.422
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>57.431.020</b>	<b>67.158</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		2.138.810	1.422
Kreditinstitutter i øvrigt		0	3.415
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.659	108
Gæld til tilknyttede virksomheder		293.845	49
Selskabsskat		628.936	613
Anden gæld		1.090.901	1.289
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.248.150</b>	<b>6.896</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>61.679.171</b>	<b>74.054</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>102.087.303</b>	<b>108.813</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Kontraktlige forpligtelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

# Noter til årsrapporten

---

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	1.430.562	1.946
	Pensioner	0	22
	Andre udgifter til social sikring	110.690	40
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.541.252</b>	<b>2.008</b>

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	2.828.936	613
	Udskudt skat af årets resultat	-919.083	596
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>1.909.853</b>	<b>1.209</b>

## **3 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 51.058.131

## **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til banker og realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør tkr. 96.350

## **5 Kontraktlige forpligtelser**

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en gennemsnitlig månedlig leasingydelse på tkr. 6.

Leasingkontrakterne har en restløbetid på mellem 9 måneder og en samlet restleasingydelse på tkr. 54.

## **6 Eventualposter m.v.**

Ingen.