

TAS 3 Bagsværd ApS
c/o MR Management, Ny Vordingborgvej 22, 4771 Kalvehave

CVR-nr. 38 07 54 03

Årsrapport

10. oktober 2016 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2018.

Tonny Anker-Svendsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 10. oktober 2016 - 31. december 2017 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 10. oktober 2016 - 31. december 2017 for TAS 3 Bagsværd ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. oktober 2016 - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalvehave, den 7. juni 2018

Direktion

Tonny Anker-Svendsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i TAS 3 Bagsværd ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TAS 3 Bagsværd ApS for regnskabsåret 10. oktober 2016 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Frederiksberg, den 7. juni 2018

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Egon Ramskov Laursen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34372

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | TAS 3 Bagsværd ApS c/o MR Management Ny Vordingborgvej 22 4771 Kalvehave CVR-nr.: 38 07 54 03 Regnskabsår: 10. oktober - 31. december |
| Direktion | Tonny Anker-Svendsen |
| Revisor | One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg |
| Modervirksomhed | TAS Group Ejendomme ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af...

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 467.586 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 145.063 kr.. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årsrapporten for TAS 3 Bagsværd 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.

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ikke nogle sammenligningstal i årsrapporten. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 ejendommenes 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 "Ejendommens driftsomkostninger".

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 "Dagsværdireguleringer af ejendomme".

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.

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 TAS 3 Bagsværd 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 nettorealiseringsværdi.

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

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 ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| Note | 10/10 2016 |
|--|----------------|
| | - 9/10 2016 |
| | |
| Bruttofortjeneste | 467.586 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 27.430 |
| 1 Personaleomkostninger | 0 |
| Driftsresultat | 495.016 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -308.849 |
| Resultat før skat | 186.167 |
| 3 Skat af årets resultat | -41.104 |
| Årets resultat | 145.063 |
| Forslag til resultatdisponering: | |
| Overføres til overført resultat | 145.063 |
| Disponeret i alt | 145.063 |

Balance

| Aktiver | | |
|--------------------------------|--|-------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>31/12 2017</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 | Investeringsejendomme | <u>5.410.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>5.410.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>5.410.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 50.000 |
| | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 1.536 |
| | Andre tilgodehavender | <u>71.197</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>122.733</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>23.749</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>146.482</u> |
| Aktiver i alt | | <u>5.556.482</u> |

Balance

| Passiver | | |
|--|---------------------------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | | <u>31/12 2017</u> |
| Egenkapital | | |
| 5 | Virksomhedskapital | 50.000 |
| 6 | Overført resultat | 145.063 |
| | Egenkapital i alt | 195.063 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 42.640 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 42.640 |
| Gældsforpligtelser | | |
| | Ansvarlig lånekapital | 1.471.394 |
| 7 | Kreditinstitutter i øvrigt | 2.422.002 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3.893.396 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.279.634 |
| | Anden gæld | 145.749 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.425.383 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 5.318.779 |
| | Passiver i alt | 5.556.482 |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 9 Eventualposter | | |

Noter

| | 10/10 2016 - 9/10 2016 |
|--|---------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>308.849</u> |
| | <u>308.849</u> |
| 3. Skat af årets resultat | |
| Skat af årets resultat | -1.536 |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>42.640</u> |
| | <u>41.104</u> |

31/12 2017

4. Investerings ejendomme

| | |
|--|------------------|
| Kostpris 10. oktober | 0 |
| Tilgang i årets løb | 5.382.570 |
| Kostpris 31. december | 5.382.570 |
| Regulering til dagsværdi 10. oktober | 0 |
| Årets regulering til dagsværdi | 27.430 |
| Regulering til dagsværdi 31. december | 27.430 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 5.410.000 |

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.

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

Afkastprocent 2017 7,50 %

Følsomhedsanalyse:

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

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Afkast% | Værdi af ejendomsportefølje t.kr. | Regnskabsmæssig værdi t.kr. | Regulering t.kr. |
|---------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| 7,25 % | 5.600 | 5.410 | 190 |
| 7,75 % | 5.240 | 5.410 | -170 |

Noter

31/12 2017

5. Virksomhedskapital

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Virksomhedskapital 10. oktober | 50.000 |
| | 50.000 |

6. Overført resultat

| | |
|--|----------------|
| Årets overførte overskud eller underskud | 145.063 |
| | 145.063 |

7. Kreditinstitutter i øvrigt

| | |
|---|------------------|
| Kreditinstitutter i øvrigt i alt | 2.422.002 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | 0 |
| Kreditinstitutter i øvrigt i alt | 2.422.002 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 2.422.002 |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 2.422 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.410 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Anker-Svendsen ApS, CVR-nr. 28684037 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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