



Tlf: 96 70 18 00  
nykoebingm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havnegade 5, 1. sal  
DK-7900 Nykøbing Mors  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TA ERHVERVSEJENDOMME APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2012/13**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. september 2013**

---

**Lars Kopp**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                       |       |
| Selskabsoplysninger.....                         | 2     |
| <b>Påtegninger</b>                               |       |
| Ledelsespåtegning.....                           | 3     |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....         | 4     |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |       |
| Ledelsesberetning.....                           | 5     |
| <b>Årsregnskab 2. april 2012 - 1. april 2013</b> |       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                    | 6-7   |
| Resultatopgørelse.....                           | 8     |
| Balance.....                                     | 9-10  |
| Noter.....                                       | 11-12 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | TA Erhvervsejendomme ApS<br>Marienlystvej 35<br>7800 Skive  |
|                      | CVR-nr.: 33 87 87 37<br>Stiftet: 1. september 2011<br>Hjemsted: Skive<br>Regnskabsår: 2. april 2012 - 1. april 2013 |
| <b>Direktion</b>     | Thomas Vittrup Andersen   |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havnegade 5, 1. sal<br>7900 Nykøbing Mors                             |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jyske Bank<br>Posthustorvet 4<br>7800 Skive   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2. april 2012 - 1. april 2013 for TA Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2012 - 1. april 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 12. september 2013

Direktion

---

Thomas Vittrup Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i TA Erhvervsejendomme ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for TA Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 2. april 2012 - 1. april 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2012 - 1. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing Mors, den 12. september 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jens Peter Egebjerg Hansen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendom i Viborg.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat for 2012/13 anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TA Erhvervsjendomme ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 fraga 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

|                                | Brugstid | Restværdi |
|--------------------------------|----------|-----------|
| Bygninger.....                 | 25 år    | 65%       |
| Andre investeringsaktiver..... | 5 år     | 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 til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

**Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 2. APRIL - 1. APRIL**

|  | Note | 2012/13<br>kr. | 2011/12<br>kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....             |      | <b>121.394</b> | <b>49.023</b>  |
| Administrationsomkostninger.....           |      | -10.501        | -17.770        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                |      | <b>110.893</b> | <b>31.253</b>  |
| Finansielle indtægter.....                 |      | 712            | 712            |
| Finansielle omkostninger.....              |      | -34.447        | -47.939        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....             |      | <b>77.158</b>  | <b>-15.974</b> |
| Skat af årets resultat.....                | 1    | -16.100        | 1.900          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                |      | <b>61.058</b>  | <b>-14.074</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....   |      | 46.900         | 0              |
| Overført resultat.....                     |      | 14.158         | -14.074        |
| <b>I ALT</b> .....                         |      | <b>61.058</b>  | <b>-14.074</b> |

## BALANCE 1. APRIL

| AKTIVER                                      | Note     | 2013<br>kr.      | 2012<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                     |          | 2.223.771        | 2.207.264        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... |          | 52.412           | 66.085           |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>         | <b>2</b> | <b>2.276.183</b> | <b>2.273.349</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>2.276.183</b> | <b>2.273.349</b> |
| Udskudte skatteaktiver.....                  |          | 0                | 1.900            |
| Tilgodehavender.....                         |          | 0                | 1.900            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                |          | <b>0</b>         | <b>1.900</b>     |
| <b>AKTIVER.....</b>                          |          | <b>2.276.183</b> | <b>2.275.249</b> |

**BALANCE 1. APRIL**

| <b>PASSIVER</b>                             | <b>Note</b> | <b>2013<br/>kr.</b> | <b>2012<br/>kr.</b> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Selskabskapital.....                        |             | 80.000              | 80.000              |
| Overført overskud.....                      |             | 84                  | -14.074             |
| Forslag til udbytte.....                    |             | 46.900              | 0                   |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                     | <b>3</b>    | <b>126.984</b>      | <b>65.926</b>       |
| Hensættelse til udskudt skat.....           |             | 14.200              | 0                   |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>          |             | <b>14.200</b>       | <b>0</b>            |
| Gæld til realkreditinstitutter.....         |             | 1.125.037           | 1.208.009           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> | <b>4</b>    | <b>1.125.037</b>    | <b>1.208.009</b>    |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....    | 4           | 80.684              | 75.627              |
| Gæld til pengeinstitutter.....              |             | -17.184             | -53.935             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....      |             | 923.712             | 971.122             |
| Anden gæld.....                             |             | 22.750              | 8.500               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> |             | <b>1.009.962</b>    | <b>1.001.314</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>              |             | <b>2.134.999</b>    | <b>2.209.323</b>    |
| <b>PASSIVER.....</b>                        |             | <b>2.276.183</b>    | <b>2.275.249</b>    |
| Eventualposter mv.                          | 5           |                     |                     |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser       | 6           |                     |                     |

## NOTER

|  | 2012/13<br>kr.      | 2011/12<br>kr.                          | Note                |                     |
|--|---------------------|---|---------------------|---------------------|
| <b>Skat af årets resultat</b>  |                     |   | <b>1</b>            |                     |
| Regulering af udskudt skat.....  | 16.100              | -1.900                                  |                     |                     |
|  | <b>16.100</b>       | <b>-1.900</b>                           |                     |                     |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                     |   | <b>2</b>            |                     |
|  | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |                     |                     |
| Kostpris 2. april 2012.....  | 2.236.962           | 68.364                                  |                     |                     |
| Tilgang.....   | 35.402              | 0                                       |                     |                     |
| <b>Kostpris 1. april 2013.....</b>   | <b>2.272.364</b>    | <b>68.364</b>                           |                     |                     |
| Afskrivninger 2. april 2012.....   | 29.698              | 2.279                                   |                     |                     |
| Årets afskrivninger .....  | 18.895              | 13.673                                  |                     |                     |
| <b>Afskrivninger 1. april 2013.....</b>  | <b>48.593</b>       | <b>15.952</b>                           |                     |                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 1. april 2013.....</b>  | <b>2.223.771</b>    | <b>52.412</b>                           |                     |                     |
| <br><b>Egenkapital</b>   |                     |   | <b>3</b>            |                     |
|  | Selskabskapital     | Overført overskud                       | Forslag til udbytte | I alt               |
| Egenkapital 2. april 2012.....   | 80.000              | -14.074                                 | 0                   | 65.926              |
| Forslag til årets resultatdisponering.....   |                     | 14.158                                  | 46.900              | 61.058              |
| <b>Egenkapital 1. april 2013.....</b>  | <b>80.000</b>       | <b>84</b>                               | <b>46.900</b>       | <b>126.984</b>      |
| Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.  |                     |   |                     |                     |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                     |   |                     | <b>4</b>            |
|  | 2/4 2012 gæld i alt | 1/4 2013 gæld i alt                     | Afdrag næste år     | Restgæld efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter...  | 1.283.636           | 1.205.721                               | 80.684              | 878.118             |
|  | <b>1.283.636</b>    | <b>1.205.721</b>                        | <b>80.684</b>       | <b>878.118</b>      |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>  |                     |   |                     | <b>5</b>            |
| <i>Hæftelse i sambeskatningen</i>  |                     |   |                     |                     |
| Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. |                     |   |                     |                     |

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.206 tkr., er der givet pant med nom. 1.263 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1/4 2013 udgør 2.212 tkr.