



Tlf: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havnegade 5, 1. sal 51
DK-9000 DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

TA ERHVERVSEJENDOMME APS

ÅRSRAPPORT

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. august 2014

Dirigent Lars Kopp

CVR-NR. 33 87 87 37

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 2. april 2013 - 1. april 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TA Erhvervsejendomme ApS Marienlystvej 35 7800 Skive
	CVR-nr.: 33 87 87 37 Stiftet: 1. september 2011 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 2. april 2013 - 1. april 2014
Direktion	Thomas Vittrup Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 5, 1. sal 51 9000 DK-7900 Nykøbing Mors
Pengeinstitut	Jyske Bank Posthustorvet 4 7800 Skive
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 25. august 2014, på selskabets adresse.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2. april 2013 - 1. april 2014 for TA Erhvervsjendomme 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2013 - 1. april 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 19. august 2014

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 2013 - 1. april 2014, 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 revisionen 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2013 - 1. april 2014 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 19. august 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jens Peter Egebjerg Hansen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2013/14 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 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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.

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

Nettoomsætning består af huslejeindtægter periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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, maskiner 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	65%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	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 acontoskatter.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 2. APRIL - 1. APRIL

	Note	2013/14	2012/13
		kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE		114.299	121.394
Administrationsomkostninger.....		-10.000	-10.501
DRIFTSRESULTAT		104.299	110.893
Finansielle indtægter.....		712	712
Finansielle omkostninger.....		-29.306	-34.447
RESULTAT FØR SKAT		75.705	77.158
Skat af årets resultat.....	1	-20.900	-16.100
ÅRETS RESULTAT		54.805	61.058
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	46.900
Overført resultat.....		54.805	14.158
I ALT		54.805	61.058

BALANCE 1. APRIL

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		2.245.807	2.223.771
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		38.739	52.412
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.284.546	2.276.183
ANLÆGSAKTIVER.....		2.284.546	2.276.183
Likvider.....		0	17.184
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	17.184
AKTIVER.....		2.284.546	2.293.367

BALANCE 1. APRIL

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		54.889	84
Forslag til udbytte.....		0	46.900
EGENKAPITAL.....	3	134.889	126.984
Hensættelse til udskudt skat.....		34.000	14.200
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		34.000	14.200
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.046.066	1.125.037
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.046.066	1.125.037
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	80.000	80.684
Gæld til pengeinstitutter.....		24.989	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		940.752	923.712
Selskabsskat.....		1.100	0
Anden gæld.....		22.750	22.750
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.069.591	1.027.146
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.115.657	2.152.183
PASSIVER.....		2.284.546	2.293.367
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note	
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.100	0	1	
Regulering af udskudt skat.....	19.800	16.100		
	20.900	16.100		
 Materielle anlægsaktiver				
			2	
		Andre anlæg, Grunde og driftsmateriel og bygninger inventar		
Kostpris 2. april 2013.....	2.272.364	68.364		
Tilgang.....	42.636	0		
Kostpris 1. april 2014.....	2.315.000	68.364		
Afskrivninger 2. april 2013.....	48.593	15.952		
Årets afskrivninger	20.600	13.673		
Afskrivninger 1. april 2014.....	69.193	29.625		
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2014.....	2.245.807	38.739		
 Egenkapital				
			3	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 2. april 2013.....	80.000	84	46.900	126.984
Betalt udbytte.....			-46.900	-46.900
Forslag til årets resultatdisponering.....		54.805		54.805
Egenkapital 1. april 2014.....	80.000	54.889	0	134.889
Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.				
 Langfristede gældsforpligtelser				4
	2/4 2013 gæld i alt	1/4 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	1.205.721	1.126.066	80.000	670.000
	1.205.721	1.126.066	80.000	670.000

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5***Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Thomas Andersen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.126 tkr., er der givet pant med nom. 1.263 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1/4 2014 udgør 2.246 tkr.