
TG Kigkurren ApS

c/o Thylander Gruppen, Store Strandstræde 19, 1255
København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 11 37 10 86

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/4 2016

Carsten Viggo Bæk
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for TG Kigkurren ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. april 2016

Direktion

Carsten Viggo Bæk

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i TG Kigkurren ApS

Vi har revideret årsregnskabet for TG Kigkurren ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 18. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard
Statsautoriseret revisor

Henrik Nyvang
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

TG Kigkurren ApS
c/o Thylander Gruppen
Store Strandstræde 19
1255 København K

CVR-nr.: 11 37 10 86
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. januar 1992
Regnskabsår: 24. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og udleje ejendommen beliggende KigKurren 6-8, 2300 København S.

Direktion

Carsten Viggo Bæk

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		11.776.078	11.095.705
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-2.472.599	-2.563.474
Andre eksterne omkostninger		-978.578	-1.072.231
Bruttoresultat før værdireguleringer		8.324.901	7.460.000
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1	11.436.473	17.282.019
Bruttoresultat efter værdireguleringer		19.761.374	24.742.019
Finansielle indtægter		41.834	0
Finansielle omkostninger		-2.110.263	-3.254.130
Resultat før skat		17.692.945	21.487.889
Skat af årets resultat	2	-1.810.312	-6.507.176
Årets resultat		15.882.633	14.980.713

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		15.882.633	14.980.713
		15.882.633	14.980.713

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsjendomme		201.684.000	189.930.334
Materielle anlægsaktiver	3	201.684.000	189.930.334
Anlægsaktiver		201.684.000	189.930.334
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.857	44.154
Andre tilgodehavender		174.090	274.082
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.448.125	0
Tilgodehavender		3.628.072	318.236
Likvide beholdninger		0	2.880.061
Omsætningsaktiver		3.628.072	3.198.297
Aktiver		205.312.072	193.128.631

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		43.966.185	28.083.552
Egenkapital	4	46.966.185	31.083.552
Hensættelse til udskudt skat		34.430.433	32.620.121
Hensatte forpligtelser		34.430.433	32.620.121
Gæld til realkreditinstitutter		112.612.006	116.878.142
Langfristede gældsforpligtelser	5	112.612.006	116.878.142
Gæld til realkreditinstitutter	5	4.822.202	5.275.764
Kreditinstitutter		79.503	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		368.949	782.433
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.875
Anden gæld		5.841.572	6.486.744
Periodeafgrænsningsposter		191.222	0
Kortfristede gældsforpligtelser		11.303.448	12.546.816
Gældsforpligtelser		123.915.454	129.424.958
Passiver		205.312.072	193.128.631
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsregnskabet

1 Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme	11.436.473	19.930.334
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-2.648.315
	<u>11.436.473</u>	<u>17.282.019</u>

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	1.810.312	6.507.176
	<u>1.810.312</u>	<u>6.507.176</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	50.536.572
Tilgang i årets løb	<u>317.193</u>
Kostpris 31. december	<u>50.853.765</u>
Værdireguleringer 1. januar	139.393.762
Årets værdiregulering	<u>11.436.473</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>150.830.235</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>201.684.000</u>

Afkastkrav ved værdiansættelse: 5,25 %

Afkastprocenten er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau.

Beliggenhed: Amager

Antal kvadratmeter: 11.840

Karakteristika: Bolig, erhverv og parkering

Udlejningsgrad pr. 31. december 2015: 92%

Følsomhedsanalyse: Stigning i afkastkrav med 0,25% point medfører reduktion i værdi på ca. DKK 9 mio.

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	3.000.000	28.083.552	31.083.552
Årets resultat	0	15.882.633	15.882.633
Egenkapital 31. december	3.000.000	43.966.185	46.966.185

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	96.238.130	96.493.221
Mellem 1 og 5 år	16.373.876	20.384.921
Langfristet del	112.612.006	116.878.142
Inden for 1 år	4.822.202	5.275.764
	117.434.208	122.153.906

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på	201.684.000	189.930.334
---	-------------	-------------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TG Kigkurren ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Som konsekvens af ændring af årsregnskabsloven ændres regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

I forbindelse med implementering af praksisændringen er det besluttet at anvende overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015 hvorved sammenligningstal for 2014 ikke er tilpasset. Praksisændringen har påvirket årets resultat og egenkapital med DKK -451.169.

Bortset fra ovenstående område er der anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, med tillæg af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendommen på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Værdiansættelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.