

# Tvejegaarden ApS

Stockholmsgade 37, 2, 2100 København Ø  
CVR-nr. 11 47 15 28

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.05.16

H. Høgsbro Holm  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Tvejegaarden ApS  
c/o H. Høgsbro Holm Administration ApS  
Stockholmsgade 37, 2  
2100 København Ø  
Telefon: 35 43 43 06  
Telefax: 35 43 32 38  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 11 47 15 28

---

**Bestyrelse**

---

Henning Høgsbro Holm  
Ingeborg Katrine Birgitte Holm  
Torkil Holm  
Birgitte Nørgaard  
Kristian Nørgaard

---

**Direktion**

---

Birgitte Nørgaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Nordea Bank Danmark A/S  
Danske Bank  
Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Tvejegaarden ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 26. april 2016

### **Direktionen**

Birgitte Nørgaard

### **Bestyrelsen**

Henning Høgsbro Holm

Ingeborg Katrine Birgitte Holm

Torkil Holm

Birgitte Nørgaard

Kristian Nørgaard

## Til kapitalejerne i Tvejegaarden ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Tvejegaarden ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

København, den 26. april 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og drive ejendommen matr. nr. 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, Vigerslev.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 7.331.805 mod DKK 8.505.441 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 96.765.277.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>6.211.458</b>	<b>5.923.403</b>
Ejendomsomkostninger	-4.631.056	-3.936.926
Andre eksterne omkostninger	-1.457.806	-1.450.252
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>122.596</b>	<b>536.225</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>122.596</b>	<b>536.225</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.884.000	10.000.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>9.006.596</b>	<b>10.536.225</b>
Andre finansielle indtægter	862.963	1.166.391
Andre finansielle omkostninger	-665.324	-927.401
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>197.639</b>	<b>238.990</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.204.235</b>	<b>10.775.215</b>
<sup>1</sup> Skat af årets resultat	-1.872.430	-2.269.774
<b>Årets resultat</b>	<b>7.331.805</b>	<b>8.505.441</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.451.000	1.451.000
Overført resultat	5.880.805	7.054.441
<b>I alt</b>	<b>7.331.805</b>	<b>8.505.441</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	115.884.000	107.000.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>115.884.000</b>	<b>107.000.000</b>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	19.687.859	19.236.402
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.687.859</b>	<b>19.236.402</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>135.571.859</b>	<b>126.236.402</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.224	0
	Tilgodehavende selskabsskat	14.045	25.804
	Andre tilgodehavender	86.225	312.641
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>111.494</b>	<b>338.445</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	355.385	967.653
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>355.385</b>	<b>967.653</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>127.510</b>	<b>184.830</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>594.389</b>	<b>1.490.928</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>136.166.248</b>	<b>127.727.330</b>

		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	223.200	223.200
	Overført resultat	96.542.077	90.661.272
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>96.765.277</b>	<b>90.884.472</b>
	Hensættelser til udskudt skat	19.024.451	17.152.884
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>19.024.451</b>	<b>17.152.884</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	15.759.019	15.578.485
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.759.019</b>	<b>15.578.485</b>
	Gæld til kreditinstitutter	362.162	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.392.343	2.191.154
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.012	128.030
	Anden gæld	290.984	341.305
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.451.000	1.451.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.617.501</b>	<b>4.111.489</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.376.520</b>	<b>19.689.974</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>136.166.248</b>	<b>127.727.330</b>

6 Eventualforpligtelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres på grundlag af en vurderet handelspris. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	0	-1.097
Årets udskudte skat	1.871.567	2.270.857
Regulering af skat vedrørende tidligere år	863	14
I alt	1.872.430	2.269.774

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	3.241.380	169.894
Kostpris pr. 31.12.15	3.241.380	169.894
Opskrivninger pr. 31.12.14	103.758.620	0
Opskrivninger i året	8.884.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	112.642.620	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	169.894
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	169.894
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	115.884.000	0



**3. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 31.12.14	4.101.785
Kostpris pr. 31.12.15	4.101.785
Opskrivninger pr. 31.12.14	15.134.617
Opskrivninger i året	451.457
Opskrivninger pr. 31.12.15	15.586.074
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	19.687.859

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	223.200	90.661.272
Forslag til resultatdisponering	0	5.880.805
Saldo pr. 31.12.15	223.200	96.542.077

Selskabskapitalen, som udgør DKK 223.200, fordeler sig på kapitalandele á DKK 1.000, DKK 200, DKK 50 og DKK 40.

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	15.759.019	15.759.019	15.578.485

**6. Eventualforpligtelser**

For den samlede prioritetsgæld pr. 31.12.15 DKK 15.759.019 er der pant i ejendommen.

Der er endvidere tinglyst nom. DKK 500.000 i ejerpantebreve, beroende hos administrator.

Vedligeholdelsesforpligtelser, Grundejernes investeringsfond pr. 31.12.15, udgør henholdsvis for §18 DKK -8.155, og §18b DKK -3.406.461.