



[www.addea.dk](http://www.addea.dk)

**addea københavn**  
amaliegade 35, 1  
1256 københavn k

**addea roskilde**  
skomagergade 13, 1  
4000 roskilde

[info@addea.dk](mailto:info@addea.dk)  
(+45) 70 20 07 68

## **Tinker Belle Realestate ApS**

Sankt Annæ Plads 9, kl.  
1250 København K.  
**CVR-nr. 14 72 67 05**

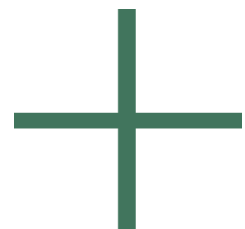
### **Årsrapport for 2015**

(25. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 22. juni 2016

---

Thomas D. Hartwig  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Tinker Belle Realstate 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. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. juni 2016

### Direktion

Thomas D. Hartwig  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### ***Til kapitalejeren i Tinker Belle Realestate ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Tinker Belle Realestate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

København, den 22. juni 2016

Addea Audit ApS  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Brian Frost Klogborg  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Tinker Belle Real Estate ApS Sankt Annæ Plads 9, kl. 1250 København K.  CVR-nr.: 14 72 67 05 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. november 1990 Hjemsted: København
<b>Direktion</b>	Thomas D. Hartwig, direktør
<b>Revisor</b>	Addea Audit ApS Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Amaliegade 35, 1. 1256 København K
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Under Krystallen 1 1780 København V.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tinker Belle Real Estate ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder..

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.025.156</b>	<b>-306.549</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>-3.000</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-1.025.156</b>	<b>-309.549</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>15.408.426</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.025.156</b>	<b>15.098.877</b>
Finansielle indtægter	1	3.192	120
Finansielle omkostninger	2	<u>-352.885</u>	<u>-528.813</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.374.849</b>	<b>14.570.184</b>
Skat af årets resultat	3	<u>333.463</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.041.386</u></b>	<b><u>14.570.184</u></b>
Overført overskud		<u>-1.041.386</u>	<u>14.570.184</u>
		<b><u>-1.041.386</u></b>	<b><u>14.570.184</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Produktionsanlæg og maskiner		<u>402.286</u>	<u>402.286</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>402.286</b></u>	<u><b>402.286</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>402.286</b></u>	<u><b>402.286</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>156.481</u>	<u>32.643.400</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>156.481</b></u>	<u><b>32.643.400</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>6.027.382</b></u>	<u><b>219.603</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>6.183.863</b></u>	<u><b>32.863.003</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.586.149</b></u></u>	<u><u><b>33.265.289</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>3.817.043</u>	<u>4.858.429</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>4.017.043</u></b>	<b><u>5.058.429</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>333.463</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>333.463</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>17.967.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>17.967.000</u></b>
Banker		0	98.131
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	424.072
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.569.106	9.005.618
Anden gæld		<u>0</u>	<u>378.576</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.569.106</u></b>	<b><u>9.906.397</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.569.106</u></b>	<b><u>27.873.397</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.586.149</u></b>	<b><u>33.265.289</u></b>
Eventualposter mv.	6		
Hovedaktivitet	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	4.858.429	5.058.429
Årets resultat	0	-1.041.386	-1.041.386
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>3.817.043</u></b>	<b><u>4.017.043</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	3.192	120
	<u>3.192</u>	<u>120</u>

### 2 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	114.602	92.962
Andre finansielle omkostninger	109.001	435.851
Kursreguleringer omkostninger	129.282	0
	<u>352.885</u>	<u>528.813</u>

### 3 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-333.463	0
	<u>-333.463</u>	<u>0</u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Produktions- anlæg og ma- skiner
Kostpris 1. januar 2015	830.666
Kostpris 31. december 2015	830.666
Opskrivninger 1. januar 2015	0
Opskrivninger 31. december 2015	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	428.380
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	428.380
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>402.286</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 200 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

### 6 Eventualposter mv.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ikke kontraktlige kautions- og eventualforpligtelser eller pantsatte aktiver.

### 7 Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom og salg af konsulentydelse.

# ΠΕΝΝΕΟ

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas David Hartwig

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-759017135641

IP: 188.177.33.31

22-06-2016 kl. 13:12:11 UTC

NEM ID 

## Brian Frost Klogborg

godkendt revisor

Serienummer: CVR:36074981-RID:82381924

IP: 212.98.85.107

22-06-2016 kl. 13:14:01 UTC

NEM ID 

## Thomas David Hartwig

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-759017135641

IP: 188.177.33.31

23-06-2016 kl. 15:26:45 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KGLGB-0WDDNN-4N18P-VPE0V-XGAMV-VLSFS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>