



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

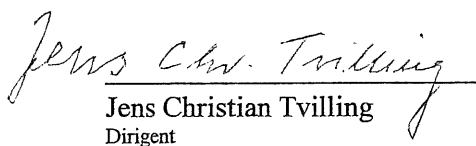
Tvilling Ejendomme ApS
Kattegatvej 63, 2150 Nordhavn

CVR-nr. 26 80 41 32

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2016.


Jens Christian Tvilling
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Tivilling Ejendomme ApS.

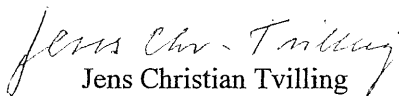
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordhavn, den 13. maj 2016

Direktion


Jens Christian Tivilling


Steffen Tivilling



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Tvilling Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Tvilling Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

København, den 13. maj 2016

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48



Henrik Høybye
statsautoriseret revisor



Torben B. Petersen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Tvilling Ejendomme ApS
Kattegatvej 63
2150 Nordhavn

CVR-nr.: 26 80 41 32
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jens Christian Tvilling
Steffen Tvilling

Revision

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3. th.
1171 København K

Modervirksomhed

Johs. Tvillings Filetfabrik A/S, København



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tvilling Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

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



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

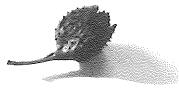
Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Bygninger	24 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Tvilling Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 tkr.
Nettoomsætning	837.269	821
Andre eksterne omkostninger	-59.503	-68
Omkostninger vedrørende ejendomme	-73.500	-74
Bruttoresultat	704.266	679
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-437.295	-433
Driftsresultat	266.971	246
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	13.264	6
Andre finansielle indtægter	525	4
2 Øvrige finansielle omkostninger	-53.613	-66
Resultat før skat	227.147	190
3 Skat af årets resultat	-55.548	-50
Årets resultat	171.599	140
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.350.000	0
Overføres til overført resultat	0	140
Disponeret fra overført resultat	-2.178.401	0
Disponeret i alt	171.599	140



Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	2.976.665	3.401
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	44.135	58
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.020.800</u>	<u>3.459</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.020.800</u>	<u>3.459</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	654.608	141
	Tilgodehavender i alt	<u>654.608</u>	<u>141</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.823.134</u>	<u>1.880</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.477.742</u>	<u>2.021</u>
	Aktiver i alt	<u>5.498.542</u>	<u>5.480</u>



Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		kr.	tkr.
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500
5	Overført resultat	1.194.905	3.373
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.350.000	0
	Egenkapital i alt	4.044.905	3.873
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	258.000	291
	Hensatte forpligtelser i alt	258.000	291
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	628.308	828
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	628.308	828
	Kortfristet del af langfristet gæld	199.000	191
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	22
	Gæld til tilknyttede virksomheder	166.389	94
	Selskabsskat	88.548	81
	Anden gæld	90.892	100
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	567.329	488
	Gældsforpligtelser i alt	1.195.637	1.316
	Passiver i alt	5.498.542	5.480
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

	2015 kr.	2014 tkr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.473	4
Andre finansielle omkostninger	47.140	62
	<u>53.613</u>	<u>66</u>
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	88.548	81
Årets regulering af udskudt skat	-33.000	-31
	<u>55.548</u>	<u>50</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar 2015	10.055.273	66.931
Kostpris 31. december 2015	<u>10.055.273</u>	<u>66.931</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	6.654.699	9.410
Årets afskrivninger	423.909	13.386
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>7.078.608</u>	<u>22.796</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>2.976.665</u>	<u>44.135</u>



Noter

5. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	3.373.306	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-2.178.401</u>	<u>2.350.000</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>500.000</u>	<u>1.194.905</u>	<u>2.350.000</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014 tkr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	199.000	0	827.308	1.019
	<u>199.000</u>	<u>0</u>	<u>827.308</u>	<u>1.019</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.977 tkr.

Herudover har selskabet stillet solidarisk selvskyldnerkaution for alt mellemværende, som moder-virksomheden har indgået med Danske Bank A/S.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Steffen Tivilling Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.