

## **Komplementar Teglværkshavnen ApS**

c/o Nordic Property Management  
St. Kongensgade 40 F, 3  
1264 København K

### **Årsrapport for 2015**

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28 86 74 25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den     /     2016

-----  
Leif Boje Espesen  
dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for Komplementar Teglværkshavnen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 13. maj 2016

Direktionen:



---

Per Johan Bergman



---

Johan Anders Lundkvist



---

Erik Bertil Rydström

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementar Teglværkshavnen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalforklaring 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 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORSERKLÆRINGER (fortsat)

### 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 13. maj 2016

CVR-nr. 30 70 02 28

**Ernst & Young**

Gødkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor



Kaare Kristensen Lendorf  
Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Komplementar Teglværkshavnen ApS c/o Nordic Property Management St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K
	CVR-nr.: 28 86 74 25
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
<b>Bestyrelse</b>	Per Johan Bergman Johan Anders Lundkvist Erik Bertil Rydström
<b>Selskabsadm.</b>	Nordic Property Management A/S St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K
<b>Revision</b>	CVR-nr. 30 70 02 28 Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Komplementar Teglværkshavnen ApS er som komplementar fuldt hæftende deltager af kommanditselskabet K/S Teglværkshavnen.

Selskabet administreres af Nordic Property Management A/S og har derfor ingen ansatte.

Selskabet er ejet af kommanditisterne i K/S Teglværkshavnen.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 10.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for Komplementar Teglværkshavnen ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt komplementarselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter følgende regnskabspraksis:

### 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form. Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger i resultatopgørelsen.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### BALANCEN

#### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.



## RESULTATOPGØRELSE

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Administrationsomkostninger	1	-13.462	-13.802
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-13.462</b>	<b>-13.802</b>
Finansielle indtægter	2	65	421
Finansielle omkostninger		0	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-13.398</b>	<b>-13.381</b>
Skat af årets resultat		3.148	3.278
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-10.249</b>	<b>-10.103</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat fra tidligere år		-25.731	-15.628
Kapitaltilskud		0	0
Årets resultat		-10.249	-10.103
<b>Til disposition</b>		<b>-35.980</b>	<b>-25.731</b>
Der fordeles således:			
Overført til overført resultat, ultimo		-35.980	-25.731
		<b>-35.980</b>	<b>-25.731</b>

**BALANCE PR. 31. december 2015****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> <u>dkk</u>	<u>31.12.2014</u> <u>dkk</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		6.427	3.278
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>6.427</u>	<u>3.278</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>92.803</u>	<u>108.701</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>99.230</u>	<u>111.979</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>99.230</u>	<u>111.979</u>

**BALANCE PR. 31. december 2015****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-35.980	-25.731
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	3	<u><b>89.020</b></u>	<u><b>99.269</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld	4	10.210	12.710
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>10.210</b></u>	<u><b>12.710</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<u><b>10.210</b></u>	<u><b>12.710</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>99.230</b></u>	<u><b>111.979</b></u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		

## NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	6.460	6.460
Revisionshonorar	6.250	6.250
Gebyrer	752	1.092
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>13.462</b>	<b>13.802</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter, bank	-65	-421
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>-65</b>	<b>-421</b>
<b>3 EGENKAPITAL</b>		
Anpartskapitalen består af 40 anparter a kr. 3.125		
<b>Egenkapitalen er opgjort således:</b>		
Anpartskapital, primo	125.000	125.000
Anpartskapital, ultimo	125.000	125.000
Overført resultat primo	-25.731	-15.628
Kapitaltilskud	0	0
Overført af årets resultat	-10.249	-10.103
Overført resultat, ultimo	-35.980	-25.731
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>89.020</b>	<b>99.269</b>
Selskabets anpartskapital har været uændret de seneste 5 år.		
<b>4 Anden gæld</b>		
Skyldige omkostninger	10.210	12.710
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>10.210</b>	<b>12.710</b>
<b>5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		

**Sikkerhedsstillelser**

Selskabet er som komplementar i K/S Teglværkshavnen, København fuldt ansvarlig deltager med ubegrænset hæftelse for alle kommanditselskabets forpligtelser. Der henvises til omtalen i ledelsesberetningen.

Selskabet er sambeskattet med NIAM Residential Partner ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

## NOTER

## 6 Nærtstående parter

Komplementar Teglværkshavnen ApS nærtstående parter omfatter følgende:

**Oplysning om koncernregnskaber**

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
NIAM V Denmark Residential AB	Sverige	www.niam.se

**Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabts ejerbog som ejende minimum 5% af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
NIAM V Denmark Residential AB	Sverige