

Dr. Tværgade 8 ApS

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30345983

Årsrapport for 2017

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. februar 2018

Inge Leth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter	13

Dr. Tværgade 8 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Dr. Tværgade 8 ApS
c/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.

30345983

Stiftelsesdato

2. marts 2007

Regnskabsår

1. januar 2017 - 31. december 2017

Hjemstedskommune

Frederiksberg

Direktion

Kim Nielsen , Direktør
Hans Christian Melgaard , Direktør

Revisor

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 30700228

Dr. Tværgade 8 ApS

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Dr. Tværgade 8 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. februar 2018

Direktion

Kim Nielsen
Direktør

Hans Christian Melgaard
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dr. Tværgade 8 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dr. Tværgade 8 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 28. februar 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
mnenr16615

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2017 blev et overskud på 8.514 t.kr. mod et underskud i 2016 på 6.777 t.kr. Årets forrentning af egenkapitalen udgør 86,6%.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Udlejningen har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau, og resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Herudover er årets resultat påvirket af reguleringen af ejendommen til dagsværdi. Ejendommen er værdiansat efter DCF metoden.

Risiko

Risikoen ved investering i og drift af ejendomme må anses for relativt begrænset, da der overvejende er tale om ejendomme med stabile boliglejere.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden 31. december 2017 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Forventninger til fremtiden

Resultat før værdiregulering forventes at ligge på et stabilt niveau. Resultatet vil kunne være påvirket af planlagte vedligeholdelsesudgifter. Værdiregulering af ejendomme vil afhænge af den generelle økonomiske udvikling.

Det fortsat lave renteniveau bidrager til at stabilisere ejendomsmarkedet for især velbeliggende ejendomme. Stigende købsinteresse fra bl.a. udenlandske investorer, danske institutionelle investorer og private investorer har bidraget til øget omsætning af ejendomme, og der synes også fremover at være generel god investorinteresse, hvilket har bidraget til højere værdiansættelse af ejendomme med god beliggenhed.

Dr. Tværgade 8 ApS**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter		2.753.705	2.343.635
Andre eksterne omkostninger	1	-1.494.692	-1.604.613
Bruttoresultat		1.259.013	739.022
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		7.938.213	-4.907.304
Finansielle indtægter	2	0	70.528
Finansielle omkostninger	2	-682.837	-3.312.088
Resultat før skat		8.514.389	-7.409.842
Selskabsskat	3	0	633.266
Årets resultat		8.514.389	-6.776.576
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.514.389	-6.776.576
Resultatdesponering		8.514.389	-6.776.576

Dr. Tværgade 8 ApS**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	58.697.349	50.759.136
Materielle anlægsaktiver		58.697.349	50.759.136
Anlægsaktiver		58.697.349	50.759.136
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.025.987	0
Andre tilgodehavender		262.419	167.748
Udskudt skatteaktiv		0	1.025.987
Tilgodehavender		1.288.406	1.193.735
Likvide beholdninger		1.055.110	59.638
Omsætningsaktiver		2.343.516	1.253.373
Aktiver		61.040.865	52.012.509

Dr. Tværgade 8 ApS**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.962.266	5.447.877
Egenkapital	5	14.087.266	5.572.877
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	45.382.105	0
Deposita		1.044.032	213.689
Langfristede gældsforpligtelser		46.426.137	213.689
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	438.359	45.220.886
Anden gæld		89.103	1.005.057
Kortfristede gældsforpligtelser		527.462	46.225.943
Gældsforpligtelser		46.953.599	46.439.632
Passiver		61.040.865	52.012.509
Eventualforpligtelser	7		

Dr. Tværgade 8 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Dr. Tværgade 8 ApS for 2017 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

For bedre at afspejle aktiviteter i selskabet, er der foretaget visse ændringer i præsentationen af resultatopgørelse og balance i forhold til sidste år. Sammenligningstal er tilsvarende tilpasset.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast. Afkastprocenterne er fastlagt individuelt ud fra ejendommens beliggenhed, størrelse, vedligeholdelsesstand, graden af moderniseringsomfang, fremtidigt moderniseringspotentiale og øvrige udviklingsmuligheder, samt ejendommens udnyttelse til erhverv.

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

Dr. Tværgade 8 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet pr. 1. januar 2017 er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

Gældsforpligtelser

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskaberne for de ultimative modervirksomheder Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg og Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Dr. Tværgade 8 ApS

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Antal beskæftigede i året: 0

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til direktion.

	2017	2016
2. Finansielle poster, netto		
Finansielle indtægter	0	70.528
Andre finansielle omkostninger	-682.837	-3.312.088
	-682.837	-3.241.560

3. Skat af årets resultat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat fra 2017 som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige.

4. Investerings ejendomme

Kostpris primo	87.431.648	86.644.889
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	786.759
Kostpris ultimo	87.431.648	87.431.648
Dagsværdireguleringer primo	-36.672.512	-31.765.206
Årets reguleringer	7.938.213	-4.907.306
Dagsværdireguleringer ultimo	-28.734.299	-36.672.512
Regnskabsmæssig værdi ultimo	58.697.349	50.759.136

Diskonteringsrente i procent 4,41

Dagsværdien var i 2016 fastlagt i overensstemmelse med overdragelsesaftale mellem 2 uafhængige parter indgået i december 2016.

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	5.447.877	5.572.877
Årets resultat	0	8.514.389	8.514.389
Egenkapital ultimo	125.000	13.962.266	14.087.266

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter á nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Dr. Tværgade 8 ApS

Noter

	2017	2016
6. Nærtstående parter		
PPLUS Re Capital A/S, tilgodehavende	1.025.987	0
PPLUS Re Capital A/S, gæld	-438.359	-438.359
TGP F ApS, gæld	-10.283.532	-9.683.954
Pantebrev TGP F ApS, gæld	-35.098.573	-35.098.573
Renter på ovennævnte:		
PPLUS Re Capital A/S	0	0
TGP F Aps	0	0
Pantebrev TGP F ApS	681.735	0

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af TGP F ApS, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, der ejes 100% af Pplus Re Capital A/S, som er ejet af Juristernes og Økonomernes Pensionskasse med 65% og Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse med 35%.

7. Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet pr. 1. januar 2017 er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en yderligere skatteforpligtelse på 1.746 t.kr. i forhold til den i balancen indregnede udskudte skat.

Sikkerhedsstillelse: Ingen

Pensions-, kautions- og garantforpligtelser: Ingen

Leje - og leasingforpligtelser: Ingen