
Dr. Tværgade 8 ApS

c/o Thylander Gruppen, Store Strandstræde 19, 1255
København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 34 59 83

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/4 2016

Carsten Viggo Bæk
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Dr. Tværgade 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2016

Direktion

Lars Thylander

Carsten Viggo Bæk

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Dr. Tværgade 8 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Dr. Tværgade 8 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor

Henrik Nyvang
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dr. Tværgade 8 ApS
c/o Thylander Gruppen
Store Strandstræde 19
1255 København K

CVR-nr.: 30 34 59 83
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 2. marts 2007
Hjemstedskommune: København

Hovedaktivitet

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

Direktion

Lars Thylander
Carsten Viggo Bæk

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		2.045.196	2.270.793
Andre driftsindtægter		24.561	45.154
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.690.066	-1.029.569
Andre eksterne omkostninger		-260.971	-264.401
Bruttoresultat før værdireguleringer		118.720	1.021.977
Værdiregulering af investeringsejendomme	1	6.166.184	-897.393
Bruttoresultat efter værdireguleringer		6.284.904	124.584
Finansielle indtægter		2.795	1.888
Finansielle omkostninger	2	-1.233.501	-1.385.996
Resultat før skat		5.054.198	-1.259.524
Skat af årets resultat	3	286.380	180.068
Årets resultat		5.340.578	-1.079.456

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		5.340.578	-1.079.456
		5.340.578	-1.079.456

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		54.879.683	47.002.177
Materielle anlægsaktiver	4	54.879.683	47.002.177
Anlægsaktiver		54.879.683	47.002.177
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.893	23.721
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		94.709	14.139
Andre tilgodehavender		81.576	176.067
Udskudt skatteaktiv		918.460	826.440
Tilgodehavender		1.115.638	1.040.367
Likvide beholdninger		1.569.051	2.615.477
Omsætningsaktiver		2.684.689	3.655.844
Aktiver		57.564.372	50.658.021

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve vedrørende finansielle instrumenter		-1.863.982	-2.081.869
Overført resultat		12.224.452	6.883.874
Egenkapital	5	10.485.470	4.927.005
Gæld til realkreditinstitutter		35.029.178	35.034.768
Langfristede gældsforpligtelser	6	35.029.178	35.034.768
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.795	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		169.989	70.777
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.889	33.937
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.772.665	7.313.978
Anden gæld		3.089.386	3.277.556
Kortfristede gældsforpligtelser		12.049.724	10.696.248
Gældsforpligtelser		47.078.902	45.731.016
Passiver		57.564.372	50.658.021
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Eventualforpligtelser, sikkerhedstillelser mv.			

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.166.184	-926.954
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	29.561
	6.166.184	-897.393
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	234.997
Andre finansielle omkostninger	1.233.501	1.150.999
	1.233.501	1.385.996
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-286.380	-232.933
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	52.865
	-286.380	-180.068

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar 2015	84.933.567
Tilgang i årets løb	<u>1.711.322</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>86.644.889</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-37.931.390
Årets værdiregulering	<u>6.166.184</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-31.765.206</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>54.879.683</u>

Afkastkrav ved værdiansættelse: 4,25 %

Afkastprocenten er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau.

Beliggenhed: København K

Antal kvadratmeter: 2.443

Karakteristika: Erhverv, privat

Udlejningsgrad pr. 31. december 2015: 91,7 %

Følsomhedsanalyse: Stigning i afkastkrav med 0,25% point medfører reduktion i værdi på ca. DKK 3 mio.

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve vedrørende finansielle instrumenter DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-2.081.869	6.883.874	4.927.005
Regulering renteswap til dagsværdi	0	217.887	0	217.887
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.340.578</u>	<u>5.340.578</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>-1.863.982</u>	<u>12.224.452</u>	<u>10.485.470</u>

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

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	35.017.998	35.034.768
Mellem 1 og 5 år	11.180	0
Langfristet del	35.029.178	35.034.768
Inden for 1 år	2.795	0
	35.031.973	35.034.768

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	54.879.683	47.002.177
--	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor TGP F ApS, K/S Christianshavns Kanal 4 og Onsgaarden ApS, herunder er bankindeståender på TDKK 1.529 pr. 31. december 2015 stillet til sikkerhed for bankengagement, hvor den samlede regnskabsmæssige netto værdi af likvide midler og negative rentesikringsaftaler pr. 31. december 2015 udgør TDKK 3.275.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. TG Partners A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens sambeskattede selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Dr. Tværgade 8 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Som konsekvens af ændring af årsregnskabsloven ændres regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

I forbindelse med implementering af praksisændringen er det besluttet at anvende overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015 hvorved sammenligningstal for 2014 ikke er tilpasset. Praksisændringen har påvirket årets resultat og egenkapital med DKK 94.079.

Bortset fra ovenstående område er der anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

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

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, med tillæg af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendommen på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Værdiansættelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder låses lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.