

INVESTERINGSSELSKABET TØNDERGADE I ApS

**Tøndergade 16
1752 København V
CVR-NR. 30 55 99 83**

ÅRSRAPPORT 2018

11. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2019.

Dirigent: Martin Berg Hansen



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR 2018 TIL 31. DECEMBER 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Investeringselskabet Tøndergade I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

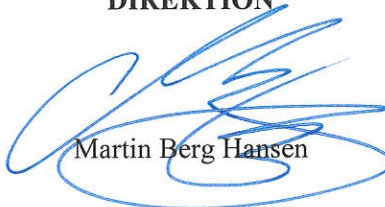
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2019

DIREKTION



Martin Berg Hansen

BESTYRELSE



Søren Rasmussen



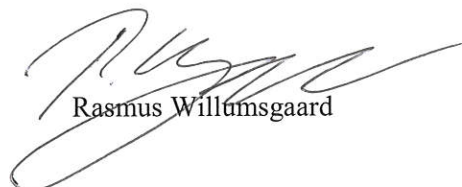
Cæcilie Højer Willumsgaard



Berit Laugesen Willumsgaard



Jens Højer Rasmussen



Rasmus Willumsgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I INVESTERINGSSKABET TØNDERGADE I ApS

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsselskabet Tøndergade I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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”. 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

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 REGNSKABET

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 væsent-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

lige, 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.

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

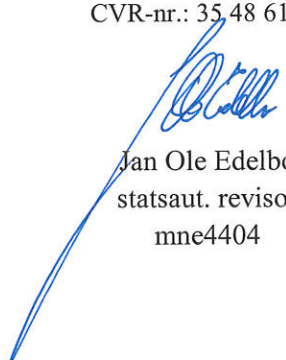
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

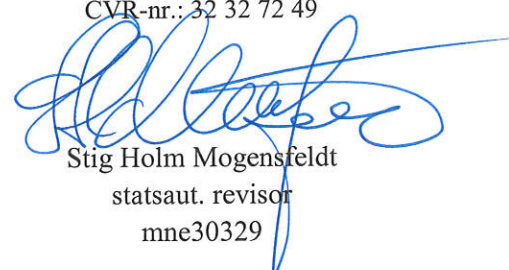
København, den 31. maj 2019

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 35.48 61 78



Jan Ole Edelbo
statsaut. revisor
mne4404

RevisionsFirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 32 32 72 49



Stig Holm Mogensfeldt
statsaut. revisor
mne30329

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET: Investeringsselskabet Tøndergade I ApS
 c/o Albatros Travel A/S
 Tøndergade 16
 1752 København V

CVR-nr.: 30 55 99 83
Stiftet: 20. december 2007
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION: Martin Berg Hansen

BESTYRELSE: Søren Rasmussen
 Cæcilie Højer Willumsgaard
 Berit Laugesen Willumsgaard
 Jens Højer Rasmussen
 Rasmus Willumsgaard

REVISOR: RevisionsFirmaet Edelbo
 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
 "Kogtvedlund"
 Kogtvedparken 17
 5700 Svendborg

 RevisionsFirmaet Edelbo og Lund-Larsen
 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
 Frederiksholms Kanal 2,1
 1220 København K

BERETNING

AKTIVITETER:

Selskabets hovedaktivitet består i at drive investeringsvirksomhed ved investering i fast ejendom.

USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD:

Efter ledelsens opfattelse, eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsrapporten.

UDVIKLINGEN I REGNSKABSÅRET:

Årets resultat udviser et resultat efter skat på..... -790.420

Årets resultat er som forventet.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING OG HÆNDELSER INDTRUFFET EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING:

Baseret på allerede gennemførte aktiviteter samt igangværende opgaver og aktiviteter forventer ledelsen et forbedret resultat af den ordinære drift i det kommende regnskabsår.

Der er fra regnskabsårets udløb og frem til i dag, efter ledelsens opfattelse ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

Selskabets anpartshaver har tilkendegivet, at man vil stille den fornødne likviditet til rådighed for det kommende års drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Investeringselskabet Tøndergade I ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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.

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

REGNSKABSMÆSSIG AFDÆKNING

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNING

Selskabets nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra ejendommen.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

FINANSIELLE POSTER

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

SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

Selskabsskat udgiftsføres med den skat, der kan henføres til periodens resultat. Den udgiftsførte selskabsskat omfatter aktuel skat af periodens skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

Hensættelse til udskudt skat beregnes som 22% af de beløb, der ville fremkomme ved realisation af selskabets aktiver til regnskabsmæssig værdi på statustidspunktet.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

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

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

Anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid på følgende måde:

- Bygninger afskrives over 50 år til en forventet restværdi.
- Inventar og driftsmateriel afskrives lineært over 5 år til en forventet restværdi.
- Småanskaffelser straksafskrives.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

EGENKAPITAL

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

FINANSIELLE AKTIVER OG 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Derivater, der indgås til afdækning af forventede fremtidige pengestrømme, måles til dagsværdi på balancedagen, og værdireguleringen indregnes direkte på egenkapitalen.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE FOR REGNSKABSÅRET

Note	2018	2017
	<hr/>	<hr/>
1 BRUTTOFORTJENESTE	4.034.163	5.897.492
Personaleomkostninger	0	0
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	4.034.163	5.897.492
Afskrivninger	-688.239	-688.239
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.	3.345.924	5.209.253
2 Finansielle poster	-3.673.965	3.495.888
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	-328.041	8.705.141
3 Skat af årets resultat	-462.379	-551.058
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	-790.420	8.154.083
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets overskud foreslås fordelt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-790.420	8.154.083
	<hr/>	<hr/>
	-790.420	8.154.083
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**AKTIVER**

Note	2018	2017
	<hr/>	<hr/>
4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger	134.655.840	133.404.360
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	134.655.840	133.404.360
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0
Andre tilgodehavender	236.698	239.391
	<hr/>	<hr/>
	236.698	239.391
	<hr/>	<hr/>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	210.253	636.706
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	446.951	876.096
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER I ALT	135.102.791	134.280.456
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**PASSIVER**

Note	2018	2017
EGENKAPITAL		
Anpartskapital	2.510.000	2.510.000
Overført resultat	34.894.005	33.942.899
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	37.404.005	36.452.899
5 LANGFRISTET GÆLD		
Kreditinstitutter m.v.	79.296.271	83.635.082
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.500.000	0
Deposita	2.674.969	2.676.992
	87.471.240	86.312.074
KORTFRISTET GÆLD		
Kortfristet del af langfristet gæld	4.338.810	4.234.969
Kreditorer	524.724	224.326
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.946.198	2.399.902
Øvrige finansielle forpligtelser	2.191.820	3.933.345
Anden gæld	225.994	722.940
KORTFRISTET GÆLD I ALT	10.227.546	11.515.482
GÆLD I ALT	97.698.787	97.827.557
PASSIVER I ALT	135.102.791	134.280.456

6 Personaleforhold

7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

8 Finansielle instrumenter

9 Finansielle risici og usikkerheder ved indregning og måling

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Bevægelser i årets løb:				
Egenkapital 1. januar 2017	2.500.000	5.039.889	0	7.539.889
Kapitalforhøjelse	10.000	17.637.500		17.647.500
Værdiregulering af derivater		3.111.427		3.111.427
Årets resultat		8.154.083		8.154.083
Betalt udbytte			0	0
Foreslået udbytte		0	0	0
Egenkapital 1. januar 2018	2.510.000	33.942.899	0	36.452.899
Værdiregulering af derivater		1.741.525		1.741.525
Årets resultat		-790.420		-790.420
Betalt udbytte			0	0
Foreslået udbytte		0	0	0
Egenkapital 31. december 2018 ...	2.510.000	34.894.005	0	37.404.005

Selskabets anpartskapital udgør kr. 2.510.000 fordelt i anparter á kr. 1 eller multipla heraf.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen er ved gældskonvertering forhøjet med 10.000 kr. i 2017. Der har ikke været andre ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

NOTER**1 BRUTTOFORTJENESTE**

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

2 FINANSIELLE POSTER

Finansielle udgifter vedrørende koncernforbundne selskaber udgør kr. 52.917.

	2018	2017
	<hr/>	<hr/>
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst	462.379	551.058
Årets udskudte skat	0	0
	<hr/>	<hr/>
	462.379	551.058
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
<i>Grunde og bygninger</i>		
Anskaffelsessum 1. januar	138.910.272	138.910.272
Årets tilgang	1.939.720	0
Årets afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum 31. december	140.849.992	138.910.272
	<hr/>	<hr/>
Akk. afskrivninger 1. januar	-5.505.912	-4.817.673
Årets afskrivninger	-688.239	-688.239
Afskrivninger vedr. årets afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Akk. afskrivninger 31. december	-6.194.151	-5.505.912
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	134.655.841	133.404.360
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

5 LANGFRISTET GÆLD

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristet gæld.

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 62.072 til betaling senere end 5 år efter balancedagen.

6 PERSONALEFORHOLD

Der er ingen ansatte i selskabet. Direktionen arbejder ulønnet.

7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der givet pant i ejendommen Tøndergade 14-16, København.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden SRBW Holding ApS. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER**8 FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Dagsværdireguleringen ultimo året er bogført direkte på egenkapitalen

	Markedsværdi	
	2018	2017
Renteswap, der forfalder i 2018:		
Betaler fast 5,25 % / modtager variabel CIBOR 6M	0	-2.413.010
Renteswap, der forfalder i 2028:		
Betaler fast 1,52 % / modtager variabel CIBOR 6M	-2.191.820	-1.520.335

9 FINANSIELLE RISICI OG USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabets anpartshaver har tilkendegivet, at man vil stille den fornødne likviditet til rådighed for det kommende års drift.