

Teglværksgade Invest ApS

Hovmarksvej 27

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 31515467

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usseørd Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2016



Torben Schøn
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Teglværksgade Invest ApS Hovmarksvej 27 2920 Charlottenlund
	CVR-nr. 31515467
	Stiftelsesdato 1. januar 2008
	Hjemsted Gentofte
	Regnskabsår 1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Torben Schön, Adm. direktør
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Teglværksgade Invest 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2016

Direktion



Torben Schøn
Adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Teglværksgade Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Teglværksgade Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 27. maj 2016

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113



Jacob Hjort Petersen

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom, og er ejer af erhvervsejendommene beliggende Teglværksgade 31, Teglværksgade 27, Rønnegade 9 og Rønnegade 9B, 2100 København Ø.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 7.396.881, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 168.702.612, og en egenkapital på kr. 52.225.410.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Teglværksgade Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til dagsværdi, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		10.592.878	11.420.675
Personaleomkostninger	1	-111.918	-99.833
Dagsværdireguleringer af gæld		1.961.071	-4.002.459
Driftsresultat		12.442.031	7.318.383
Finansielle indtægter	2	81.799	138.204
Finansielle omkostninger	3	-2.967.060	-2.842.073
Resultat før skat		9.556.770	4.614.514
Skat af årets resultat	4	-2.159.889	-1.012.732
Årets resultat		7.396.881	3.601.782
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		5.440.202	101.246
Ekstraordinært udbytte		0	5.000.000
Overført resultat		1.956.679	-1.499.464
		7.396.881	3.601.782

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	162.006.327	161.038.917
Materielle anlægsaktiver		162.006.327	161.038.917
Anlægsaktiver		162.006.327	161.038.917
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		277.792	99.241
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.440.202	101.246
Andre tilgodehavender		0	256.311
Tilgodehavender		5.717.994	456.798
Likvide beholdninger		978.291	25
Omsætningsaktiver		6.696.285	456.823
Aktiver		168.702.612	161.495.740

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Overført resultat	7	52.100.410	50.143.731
Egenkapital		52.225.410	50.268.731
Hensættelser til udskudt skat		22.076.306	20.814.875
Hensatte forpligtelser		22.076.306	20.814.875
Gæld til realkreditinstitutter		66.536.998	70.223.729
Huslejedepositum		5.256.177	5.265.368
Renteswap		9.447.929	10.837.733
Langfristede gældsforpligtelser	8	81.241.104	86.326.830
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.072.118	450.793
Gæld til banker		3.031.912	1.932.225
Selskabsskat		898.458	0
Rest købesum		220.641	837.000
Anden gæld		496.461	764.040
Udbytte for regnskabsåret		5.440.202	101.246
Kortfristede gældsforpligtelser		13.159.792	4.085.304
Gældsforpligtelser		94.400.896	90.412.134
Passiver		168.702.612	161.495.740
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2015	2014
1. Personalemkostninger		
Lønninger	111.918	99.833
	111.918	99.833
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	81.799	138.204
	81.799	138.204
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.967.060	2.842.073
	2.967.060	2.842.073
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	898.458	0
Regulering af udskudt skat	1.261.431	1.012.732
	2.159.889	1.012.732
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	125.766.461	124.607.055
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	967.410	1.159.406
Kostpris ultimo	126.733.871	125.766.461
Opskrivninger primo	35.272.456	35.272.456
Opskrivninger ultimo	35.272.456	35.272.456
Regnskabsmæssig værdi ultimo	162.006.327	161.038.917
<p>Selskabets afkast beregnet som fortjeneste inden finansiering og værdiregulering i forhold til bogførte værdi svarer til 6,5% pro anno.</p>		
6. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2015	2014
7. Overført resultat		
Saldo primo	50.143.731	51.643.195
Årets tilgang	1.956.679	-1.499.464
Saldo ultimo	52.100.410	50.143.731

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	66.536.998	3.072.118	49.698.773
Huslejedeposita	5.256.177	0	5.265.368
Renteswap	9.447.929	0	9.447.929
	81.241.104	3.072.118	64.412.070

Selskabets gæld til realkreditinstitutter opgjort som loan value (LTV), svarer til en belåning på 43,0% pr. 31. december 2015.

Renteswappen er indregnet til markedsværdi og udløber i 2031. Renteswappen betyder, at selskabet har en fast rente på 4,16% indtil 30. juni 2031 på realkreditlånene nom. kr. 39.400.000.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Teglværksgade Invest Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 71.369.571, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værd 31. december 2015 udgør kr. 162.006.327.

På ejendommen matr.nr. UKK 4652 København er tinglyst ejerpantebrev på nom. kr. 2.500.000 og skadesløsbrev kr. 36.700.000, som er deponeret til sikkerhed for mellemværender med Nordea Bank Danmark A/S.