
Ejendomsselskabet Tværkajen ApS

Fabriksparken 37, 2600 Glostrup

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 33 37 59 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/3 2018

Peter Schäfer
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Tværkajen 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 22. marts 2018

Direktion

Lars Michael Storkehave
adm. direktør

Jan Erik Johansen
direktør

Bestyrelse

Peter Schäfer
formand

Michael Spanggard Larsen

Leib Eluf Falk Hansen

Lars Michael Storkehave

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tværkajen ApS

Konklusion

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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tværkajen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet har med virkning for indeværende regnskabsår tilvalgt revision. Vi skal fremhæve at sammenligningstallene i regnskabet derfor ikke er revideret, som det også fremgår af regnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 22. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsautoriseret revisor
mne18628

Jakob Thisted Binder
statsautoriseret revisor
mne42816

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Tværkajen ApS Fabriksparken 37 2600 Glostrup CVR-nr.: 33 37 59 13 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Albertslund |
| Bestyrelse | Peter Schäfer, formand Michael Spanggard Larsen Leib Eluf Falk Hansen Lars Michael Storkehave |
| Direktion | Lars Michael Storkehave Jan Erik Johansen |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udvikling, opførelse, ejerskab, udlejning og handel med fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 757.940, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 55.842.058.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer at afhænde dets investeringsejendom under opførelse ved et momspligtigt salg inden udlejning.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2017 DKK | Ikke revideret 2016 DKK |
|--------------------------|------|-----------------|-------------------------------|
| Bruttotab | | -745.041 | 232.967 |
| Finansielle indtægter | 1 | 0 | 55.277 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -202.318 | -297.834 |
| Resultat før skat | | -947.359 | -9.590 |
| Skat af årets resultat | 3 | 189.419 | -2.078 |
| Årets resultat | | -757.940 | -11.668 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|-----------------|----------------|
| Overført resultat | | -757.940 | -11.668 |
| | | -757.940 | -11.668 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2017 DKK | Ikke revideret 2016 DKK |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------------------|
| Investeringsejendomme under opførsel | | 43.377.404 | 35.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 43.377.404 | 35.200.000 |
| Anlægsaktiver | | 43.377.404 | 35.200.000 |
| Andre tilgodehavender | | 2.250.608 | 0 |
| Tilgodehavender | | 2.250.608 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 28.192.668 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 30.443.276 | 0 |
| Aktiver | | 73.820.680 | 35.200.000 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2017 DKK | Ikke revideret 2016 DKK |
|---|----------|-------------------|-------------------------------|
| Selskabskapital | | 200.000 | 80.000 |
| Overkurs ved emission | | 33.609.880 | 0 |
| Overført resultat | | 22.032.178 | 22.790.118 |
| Egenkapital | 5 | 55.842.058 | 22.870.118 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 6.710.581 | 6.900.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 6.710.581 | 6.900.000 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 3.536.215 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 29.752 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 11.238.289 | 1.893.667 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 11.268.041 | 5.429.882 |
| Gældsforpligtelser | | 11.268.041 | 5.429.882 |
| Passiver | | 73.820.680 | 35.200.000 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2017</u> DKK | <u>Ikke revideret</u> 2016 DKK |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Vautakursgevinster | 0 | 55.277 |
| | <u>0</u> | <u>55.277</u> |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 202.318 | 297.834 |
| | <u>202.318</u> | <u>297.834</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 2.078 |
| Årets udskudte skat | -189.419 | 0 |
| | <u>-189.419</u> | <u>2.078</u> |

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme under opførsel DKK |
|---|---|
| Kostpris 1. januar | 3.750.000 |
| Tilgang i årets løb | 8.177.404 |
| Kostpris 31. december | <u>11.927.404</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | <u>31.450.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december | <u>31.450.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>43.377.404</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme under opførsel måles som udgangspunkt til dagsværdi. Dagsværdien af grunden er opgjort på baggrund af skønnet salgsværdi, herunder er der foretaget sammenligning til markedspriser for lignende grunde samt skelet til værdiansættelser ved handel mellem uafhængige parter. Værdien af ejendommen under opførsel måles til kostpris, da det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme under opførsel ikke har været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi.

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|-----------------|--------------------------|----------------------|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 80.000 | 0 | 22.790.118 | 22.870.118 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 120.000 | 33.609.880 | 0 | 33.729.880 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -757.940 | -757.940 |
| Egenkapital 31. december | 200.000 | 33.609.880 | 22.032.178 | 55.842.058 |

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Selskabskapital 1. januar | 80.000 | 80.000 | 80.000 | 80.000 | 80.000 |
| Kapitalforhøjelse | 120.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kapitalnedsættelse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Selskabskapital 31. december | 200.000 | 80.000 | 80.000 | 80.000 | 80.000 |

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

| | | |
|--|------------|------------|
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.000, der giver pant i investeringsejendomme under opførsel til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 43.377.404 | 35.200.000 |
|--|------------|------------|

Eventualforpligtelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse på investeringsejendomme under opførsel. Såfremt selskabets intention med ejendommen ændres, kan forpligtelsen blive aktuel. Den samlede forpligtelse udgør pr. 31. december 2017 ca. TDKK 2.251.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tværkajen ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret foretaget klassifikationsmæssige ændringer mellem regnskabsposterne "grunde og bygninger" og "investeringsejendomme under opførsel" på baggrund af en vurdering af, at ændringer forøger informationsværdien af regnskabsposterne. Som følge af denne ændring i regnskabspraksis er der ligeledes sket en overførsel på egenkapitalen fra "reserve for opskrivninger" til "overført resultat".

De foretagne klassifikationsændringer har ingen påvirkning på selskabets resultat, ligesom ændringerne ikke har påvirkning på balancesum eller egenkapital udover klassifikationen.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene i forbindelse med ændringerne.

Den anvendte regnskabspraksis er derudover uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Investeringsejendomme under opførsel

Investeringsejendomme under opførsel udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme under opførsel måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme under opførsel omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

For værdien af grunde, er denne opskrevet til dagsværdi. For værdien af ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme under opførsel ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme under opførsel gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsejendomme under opførsel.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsmkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.