

# Ejendomsselskabet Teglgårdstræde 2, København ApS

C/O Brillebutikken, Teglgårdstræde 2 B st.th, 1452 København

CVR-nr. 34 48 27 48

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016.

---

**Jan Houmand**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Teglårdstræde 2, København ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2016

**Direktion**

Jan Houmand

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Teglgårdstræde 2, København ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Teglgårdstræde 2, København ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 selskabets 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 selskabets 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 - 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 29. april 2016

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Ulrik Nørskov  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Teglårdstræde 2, København ApS  
C/O Brillebutikken, Teglårdstræde 2 B st.th  
1452 København

CVR-nr.: 34 48 27 48  
Stiftet: 26. april 2012  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jan Houmand

**Revision** BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

**Modervirksomhed** Copenhagen Eyewear Holding A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje udlejningsejendomme og drive anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket årsregnskabet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 792 t.kr. mod 1.040 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.845 t.kr. mod 4.798 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Teglgårdstræde 2, København ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Teglgårdstræde 2, København ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>791.582</b>	<b>1.040.408</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.941.564	5.284.409
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.733.146</b>	<b>6.324.817</b>
Andre finansielle indtægter	2.638	3.119
Øvrige finansielle omkostninger	-238.711	-314.769
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.497.073</b>	<b>6.013.167</b>
1 Skat af årets resultat	-652.000	-1.215.056
<b>Årets resultat</b>	<b>1.845.073</b>	<b>4.798.111</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	3.500.000	0
Overføres til overført resultat	0	4.798.111
Disponeret fra overført resultat	-1.654.927	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.845.073</b>	<b>4.798.111</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>14.972.419</u>	<u>17.729.480</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.972.419</u>	<u>17.729.480</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.972.419</u></b>	<b><u>17.729.480</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.189	101.348
Andre tilgodehavender	<u>32.550</u>	<u>53.112</u>
Tilgodehavender i alt	<u>65.739</u>	<u>154.460</u>
Likvide beholdninger	<u>3.233.402</u>	<u>7.934.909</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.299.141</u></b>	<b><u>8.089.369</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.271.560</u></b>	<b><u>25.818.849</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	9.768.472	11.423.399
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.500.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.348.472</b>	<b>11.503.399</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.200.000	2.159.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.200.000</b>	<b>2.159.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	7.877.079
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	7.877.079
Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.567	107.717
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.449.598	2.148.033
Selskabsskat	611.000	1.379.056
Anden gæld	609.923	644.565
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.723.088	4.279.371
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.723.088</b>	<b>12.156.450</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.271.560</b>	<b>25.818.849</b>

6 Eventualposter

7 Nærtstående parter

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	611.000	1.379.056
Årets regulering af udskudt skat	41.000	-164.000
	<u><b>652.000</b></u>	<u><b>1.215.056</b></u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	18.377.280	25.907.384
Afgang i årets løb	-2.591.506	-7.530.104
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u><b>15.785.774</b></u>	<u><b>18.377.280</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-647.800	-426.026
Årets af-/nedskrivninger	-260.457	-336.600
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	94.902	114.826
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<u><b>-813.355</b></u>	<u><b>-647.800</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>14.972.419</b></u>	<u><b>17.729.480</b></u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80.000
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	11.423.399	6.625.288
Årets overførte overskud eller underskud	-1.654.927	4.798.111
	<u><b>9.768.472</b></u>	<u><b>11.423.399</b></u>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	3.500.000	0
	<u><b>3.500.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

### **6. Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Copenhagen Eyewear Holding A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og kildeskatter mv. Den samlede mulige hæftelse fremgår af moderselskabets regnskabet.

### **7. Nærtstående parter**

#### **Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Copenhagen Eyewear Holding ApS., Teglgårdstræde 2B 3, 1452 København K