

## Teglværkskajens Pier ApS

# Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 27/3 2019 20



dirigent Torben Black

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for Teglværkskajens Pier 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2019

Direktion:



Torben Black  
Adm. direktør



Stella Jacobsson  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Teglværkskajens Pier ApS.

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Teglværkskajens Pier ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Uafhængighed**

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.

#### **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 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 årsregnskabet

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 væsentlige, 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.



### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- 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 konklusion 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 bl.a. 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.

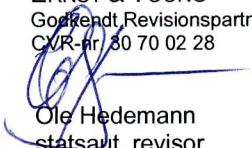
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


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.

Frederiksberg, den 27. marts 2019

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Ole Hedemann  
statsaut. revisor  
mne14949

  
Anne Tønsberg  
statsaut. revisor  
mne32121

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Teglværkskajens Pier ApS  
c/o C.W. Obel Ejendomme A/S  
Vestergade 2C  
1456 København K

Telefon: 33 33 94 94  
Telefax: 33 33 94 11  
CVR-nr.: 38 58 46 69

Stiftet: 20. april 2017  
Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2018

### **Direktion**

Torben Black, adm. direktør  
Stella Jacobsson, direktør

### **Revision**

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 27. marts 2019 på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Teglværkskajens Pier ApS erhverver, udvikler og udlejer ejendomme med henblik på efterfølgende videresalg. Selskabet har alene aktiviteter i Danmark.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opfører 14 rækkehuse på Tegllholmene, København med en forventet levering i maj 2019 og salg i løbet af 2019.

Årets resultat udgør et underskud på 406 t.kr. mod et underskud i 2017 på 21 t.kr. Årets resultat er på niveau med forventningerne.

Selskabets egenkapital udgør 10.073 t.kr. pr. 31. december 2018 (2017: 479 t.kr) svarende til en soliditetsgrad på 16% (2017: 14 %). Selskabet har d. 20. september 2018 på en ekstraordinær generalforsamling fået en kapitaludvidelse på nominelt 500 t.kr. til kurs 2.000. Selskabets egenkapital er således udvidet med 10.000 t.kr.

### Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Teglværskajens Pier ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

### Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktiviteter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Renteindtægter og renteutgifter medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb. Kursgevinster og kurstab vedrørende prioritetsgæld i investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris, byggeomkostninger og eventuelle øvrige direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med normale principper og kutyme i ejendomsbranchen for værdiansættelse af ejendomme og baseres således på en kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast med et til ejendommen knyttet afkastkrav (den afkastbaserede værdiansættelsesmodel).



# Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

## Anvendt regnskabspraksis

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet eller forøger ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

### Resultatopgørelse

(t.kr.)	Note	2018	2017
Andre eksterne omkostninger		-519	-22
<b>Driftsresultat</b>		-519	-22
Finansielle omkostninger		-2	-2
<b>Resultat før skat</b>		-521	-24
Skat af årets resultat	1	115	3
<b>Årets resultat</b>		<b>-406</b>	<b>-21</b>

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		-406	-21
<b>Årets resultat</b>		<b>-406</b>	<b>-21</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

### Balance

(t.kr.)	Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2		
Investeringsejendomme under opførelse		55.103	3.003
		55.103	3.003
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Udskudt skatteaktiv		118	3
		118	3
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		55.221	3.006
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		4.473	0
		4.473	0
<b>Likvide beholdninger</b>		2.358	378
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		6.831	378
<b>AKTIVER I ALT</b>		62.052	3.384



## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

### Balance

(t.kr.)	Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	3		
Aktiekapital		1.000	500
Overført resultat		9.073	-21
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>10.073</u>	<u>479</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		48.776	1.601
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.188	1.294
Anden gæld		15	10
		<u>51.979</u>	<u>2.905</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>51.979</u>	<u>2.905</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>62.052</u>	<u>3.384</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter	6		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

### Noter

(t.kr.)	2018	2017	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	
Årets regulering af udskudt skat	-115	-3	
	<u>-115</u>	<u>-3</u>	
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme under opførelse	
Kostpris 1. januar 2018		<u>3.003</u>	
Tilgang		52.100	
Afgang		0	
Kostpris 31. december 2018		<u>55.103</u>	
Dagsværdireguleringer 1. januar 2018		0	
Årets dagsværdireguleringer		0	
Dagsværdireguleringer 31. december 2018		0	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<u>55.103</u>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Primo	<u>500</u>	-21	479
Kapitaludvidelse 25. september	500	9.500	10.000
Overført jf. resultatdisponering	0	-406	-406
<b>Saldo 31. december 2018</b>	<u>1.000</u>	<u>9.073</u>	<u>10.073</u>

# Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

## Noter

Selskabet er stiftet d 20. april 2017 ændringer af anpartskapitalen siden stiftelsen kan specificeres således:

	2017	2018
Saldo 1. januar	0	500
Kontant kapitalindskud	500	0
Kapitaludvidelse 25. september 2018.	0	500
	<u>500</u>	<u>1.000</u>

Anpartskapitalen består af 1.000 anparter af nominelt 1.000. kr.

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med Obel-LFI Ejendomme A/S. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Derudover har selskabet ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

#### 6 Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af Obel-LFI Ejendomme A/S, Vestergade 2C, 1456 København K. Som nærtstående parter anses Obel-LFI Ejendomme A/S. Tillige anses selskabets bestyrelse, direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.

Selskabet oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. årsregnskabslovens § 98c stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.