

TUEHOLM EJENDOMME A/S

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

21/05/2014

Jan Joensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden TUEHOLM EJENDOMME A/S
Vestagervej 3
2100 København Ø

CVR-nr: 29535922
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Bankforbindelse Danske Bank

Revisor REVISIONSFIRMAET STIG NIELSEN ApS
Jahnsensvej 15
2820 Gentofte
CVR-nr: 12738102

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 til 31. december 2013 for Tueholm Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten er opstillet efter samme regnskabsprincipper som forrige år.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor mening en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 21/05/2014

Direktion

Jan Joensen

Bestyrelse

Mats Sverker Haggblom

Lone Hansen

Jan Joensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i TUEHOLM EJENDOMME A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TUEHOLM EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 handlinger 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Gentote, 05/05/2014

Stig Nielsen
statsaut. revisor
REVISIONSFIRMAET STIG NIELSEN ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i finansiering , investering og handel med ejendomme samt handel og entreprisvirksomhed i øvrigt.

Usikkerhed ved indregning og måling,

Grundet markedssituationen er der usikkerhed ved værdiansættelsen af ejendommen. Vi henviser til anvendt regnskabspraksis.

Associerede virksomheder er indregnet til indre værdi ifølge seneste årsrapport. Associerede virksomheders årsrapport indeholder ejendomme hvorom der er usikkerhed ved værdiansættelsen grundet markedssituationen. Vi henviser til årsrapporten 2013 for Komma Huset ApS.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 1. januar 2013 til 31. december 2013 udviser et resultat på dkk. - 99.687. Balancen udviser en egenkapital på dkk 13.369.643

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Selskabets udvikling

Der henvises til ledelsesberetningen for selskabet Tueholm Development ApS.

Selskabet forventer, at tilknyttede virksomheder m.v kan finansiere selskabets drift i 2014..

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tueholm Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udrbejdet efter samme principper som sidste år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

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 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 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

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

For afledte finansielle instrumenter , som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Regnskabsmæssig usikkerhed , skøn og vurderinger

I årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2013 til 31. december 2013 er følgende usikkerhed , skøn og vurderinger væsentligt at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Usikkerhed om indregning og måling

Grundet markedssituationen er der usikkerhed ved værdiansættelsen af ejendommen.

Associerede virksomheder er indregnet til indre værdi ifølge seneste årsrapport. Associerede virksomheders årsrapport indeholder ejendomme, hvorom der er usikkerhed ved værdiansættelsen grundet markedssituationen. Vi henviser til årsrapporten for 2013 for selskabet Komma Huset ApS.

Særlig risici og selskabets udvikling

Der er henvises til ledelsesberetning for selskabet Tueholm Development ApS. Selskabet forventer, at tilknyttede virksomheder m.v, kan finansiere selskabets drift i 2014.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger, værdiregulering af ejendomme samt administrationsomkostninger.

Indtgæter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer samt andre ejendoms-relaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Værdiregulering af investeringsejendomme.

Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til det administrative personale, ledelse.kontorleje , kontoromkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og - omkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede kursgevinster og - tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis indtægt.

Skatter

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder: Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtages virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af egen skattemæssigt overskud.

Balance

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringer 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 indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabs-mæssig værdi ved op- og nedregulering Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuel t fastsat diskonteringsfaktor ved kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne pr. 31 december 2013 hovedsagligt beregnes ved en kapitalisering af dels det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen (over en 10- årig periode) og dels kapitalisering af terminalværdi i år 10 (kapitalisering af det forventede nettolejeniveau i år 10) med fradrag af kapitaliserede istandsættelsesudgifter. Ledelsen har valgt ikke at inddrage aktuelle priser på sammenlignelige ejendomme ved vurderingen af dagsværdier, idet det er ledelsens vurdering , at ejendomsmarkedet p.t. er præget af stor illikviditet og reducerede handelspriser afledt af sælgere, som har været nødt til at afhænde ejendomme på grund af likviditetsvanskeligheder.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af handelsværdien af investerings-ejendommen. Ved opgørelsen af det fremtidige , løbende driftsafkast indregnes leje i overens-stemmelse med indgåede kontrakter med tillæg af forventet gennemførelse af lejereserve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelse af faktor til kapitalisering skønnes der et forretningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgået lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2013 er anvendt forretningskrav på 4,25 %.

Som følge af den aktuelle illikviditet og de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet er der stor usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdierne på selskabets investeringsejendom, herunder særligt

forrentningsfaktoren. En ændring i ledelsens skøn over forrentningsfaktoren vil påvirke den indregnede værdi i balancen væsentligt.

Finansielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykke sved afskrivning

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostværdien.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte aconto skatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den pågældende skatteprocent.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidige indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Gældsforpligtelser måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetaling vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.399.491	1.363.143
Resultat af ordinær primær drift		1.399.491	1.363.143
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		225.829	45.659
Andre finansielle indtægter		21	0
Øvrige finansielle omkostninger		-1.299.414	-1.448.946
Ordinært resultat før skat		325.927	-39.741
Ekstraordinært resultat før skat		325.927	-39.741
Skat af årets resultat	1	-226.240	-2.221
Årets resultat		99.687	-41.962
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		226.466	45.657
Overført resultat		-126.779	-87.619
I alt		99.687	-41.692

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme		37.035.033	37.035.033
Materielle anlægsaktiver i alt	2	37.035.033	37.035.033
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.087.163	3.820.908
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	5.087.163	3.820.908
Anlægsaktiver i alt		42.122.196	40.855.941
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		375.000	0
Tilgodehavende skat		9.598	3.360
Andre tilgodehavender		14.284	4.367
Periodeafgrænsningsposter		15.551	16.847
Tilgodehavender i alt		414.433	24.574
Likvide beholdninger		50.901	42.528
Omsætningsaktiver i alt		465.334	67.102
AKTIVER I ALT		42.587.530	40.923.043

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-2.702.599	658.406
Øvrige reserver		2.694.974	-2.929.065
Overført resultat		12.877.268	13.004.047
Egenkapital i alt	4	13.369.643	11.233.388
Hensættelse til udskudt skat		377.000	144.523
Hensatte forpligtelser i alt		377.000	144.523
Gæld til realkreditinstitutter		21.725.279	22.554.820
Kreditinstitutter i øvrigt		5.853.000	5.853.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	27.578.279	28.407.820
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		412.969	295.672
Modtagne forudbetalinger fra kunder		751.261	724.568
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	45.342
Anden gæld		98.378	71.730
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.262.608	1.137.312
Gældsforpligtelser i alt		28.840.887	29.545.132
PASSIVER I ALT		42.587.530	40.923.043

Noter

1. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Aktuel skat	0	-3.360
Ændring af udskudt skat	226.240	5.581
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>226.240</u>	<u>2.221</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	31.035.033	0	0
Anskaffelser	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	31.035.033	0	0
Opskrivninger primo	6.000.000	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	6.000.000	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
0	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.035.033	0	0

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
	kr.	kr.
Kostpris primo	0	3.162.500
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	0	3.162.500
Nettoopskrivninger primo	0	658.408
Dagsværdiregulering afledte finansielle instrumenter	0	1.040.426
Andel i årets resultat jf. note	0	225.829
Udloddet udbytte	0	0
Nettoopskrivninger ultimo	0	1.924.663
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	5.087.163
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0	5.087.163

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Komma Huset ApS	50 %	10.175.601	5.087.801

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	500.000	-2.270.659	13.004.0467	0	11.233.388
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.263.034	-126.779	0	2.136.255
Egenkapital ultimo	500.000	-7.625	12.877.268	0	13.3698.643

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	21.725.279	0	21.725.279	21.725.279
Kreditinstitutter i øvrigt	5.853.000	0	5.853.000	5.853.000
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	27.578.279	0	27.578.279	27.578.279

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 22.138 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t. DKK 37.035.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter t.DKK 201.424.

Til sikkerhed for gæld t.DKK er der givet pant i selskabets aktier i Komma Huset ApS, hvis regnskabsmæssige værdi andrager t.DKK 5.088..

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Tueholm Development ApS, Vestager Vej 3, 2100 København Ø.

Nærtstående parter

Selskabet har i året ikke haft transaktioner med nærtstående parter:

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: TUeholm Development ApS, Vestager Vej 3, 2100 København Ø