

TUEHOLM A/S

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

21/05/2015

Jan Joensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden TUEHOLM A/S
Vestagervej 3
2100 København Ø

CVR-nr: 14819673
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Bankforbindelse Danske Bank

Revisor REVISIONSFIRMAET STIG NIELSEN ApS
Jahnsensvej 15
Gentofte
DK Danmark
CVR-nr: 12738102
P-enhed: 1000437573

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 til 31. december 2014 for Tueholm A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten opstilles 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 som beretningen omhandler

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse,

København Ø, den 21/05/2015

Direktion

Jan Joensen

Bestyrelse

Lone Joensen

Jan Joensen

Mats Sverker Haggblom

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TUEHOLM A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TUEHOLM A/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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.

Gentofte, 14/05/2015

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 værdiansættelse af ejendommen. Vi henviser til anvendt regnskabspraksis.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 1. januar 2014 til 31. december 2014 udviser et resultat på dkk-12.680.018. Balancen udviser en egenkapital på dkk - 6.293.403.

Ledelsen finder resultatet som forventet.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Selskabet forventes opsløt i 2015.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme principper som sidste år.

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

Generelt om indregning eller 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 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 hvert 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 tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostpris henholdsvis aktiver eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede aktiv påvirker resultatopgørelsen.

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

Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2013 til 31. december 2013 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser. Grundet markedssituationen er der usikkerhed ved værdiansættelsen af ejendommen. Jeg henviser til anvendt regnskabspraksis. Selskabet har udlån t.dkk 11.822 som forventes tilbagebetalt.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

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

Indtægter ved udlejning af ejendommen i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætning måles til dagsværdien og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Værdiregulering af ejendomme.

Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme.

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

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar brugstid 3- 5 år, restværdi 0.

Nyanskaffelser af driftsmateriel og inventar med kostpris under DKK 12.300 pr. stk indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielleposter

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 finansiell indtægt.

Skatter

Årets skat, som består af aktuel 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 eget skattemæssigt overskud.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivningen sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

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 salg. Investeringsejendommen indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelses-perioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedskrivning over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Investeringsejendommen måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31. december 2013 hovedsagligt beregnet 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 nettoleniveau 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 .

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af handelsværdien af investerings-ejendommen.

Ved opgørelsen af fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter med tillæg af forventet gennemførelse af lejerreserve, og der fradages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2013 er anvendt forretningsfaktorer på primært 2,5 %.

Som følge af den aktuelle illikviditet og de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet er der stor usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt forretningsfaktoren. En ændring i ledelsens skøn over forretningsfaktoren vil påvirke den indregnede værdi i balancen væsentligt.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjeneste og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhederne resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjeneste eller tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. Idet omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af aktiver

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

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

Som genindvindingsværdi anvendes den 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 aktiver 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 anskaffelsesværdien.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor 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 fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låne-omkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel 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, indregnes under forpligtelser, omfatter modtagne indbetaling vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		641.275	1.147.610
Personaleomkostninger		-606.316	-690.343
Resultat af ordinær primær drift		34.959	457.267
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	16.987
Andre finansielle indtægter		120	318.199
Øvrige finansielle omkostninger		-807.765	-861.072
Ordinært resultat før skat		-772.686	-68.619
Ekstraordinære omkostninger	1	-13.462.039	
Ekstraordinært resultat før skat		-14.234.725	-68.619
Skat af årets resultat		-24.468	58.344
Andre skatter		1.579.175	
Årets resultat		-12.680.018	-10.275
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			16.987
Overført resultat		-12.680.018	-27.262
I alt		-12.680.018	-10.275

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme		19.100.000	19.730.538
Materielle anlægsaktiver i alt	2	19.100.000	19.730.538
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	1.138.216
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	1.138.216
Anlægsaktiver i alt		19.100.000	20.868.754
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	11.478.812
Tilgodehavende skat		0	24.468
Andre tilgodehavender		11.787	7.491.597
Periodeafgrænsningsposter		0	13.761
Tilgodehavender i alt		11.787	19.008.638
Likvide beholdninger		2.069	268.363
Omsætningsaktiver i alt		13.856	19.277.001
Aktiver i alt		19.113.856	40.145.755

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		138.216	138.216
Øvrige reserver		-2.106.870	-2.106.870
Overført resultat		-4.824.749	8.821.194
Egenkapital i alt	3	-6.293.403	7.352.540
Hensættelse til udskudt skat		0	1.579.175
Hensatte forpligtelser i alt		0	1.579.175
Gæld til realkreditinstitutter		17.208.367	17.174.869
Kreditinstitutter i øvrigt		3.100.000	3.100.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		20.308.367	20.274.869
Gæld til realkreditinstitutter		0	243.150
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.639.273	8.368.751
Modtagne forudbetalinger fra kunder		352.321	331.318
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.988.914	1.167.932
Anden gæld		1.118.384	828.020
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.098.892	10.939.171
Gældsforpligtelser i alt		25.407.259	31.214.040
Passiver i alt		19.113.856	40.145.755

Noter

1. Ekstraordinære omkostninger

Beløbet vedrører nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede selskaber.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	7.668.500	0	0
Tilgang	67.537	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	7.736.037	0	0
Opskrivninger primo	12.151.816	0	0
Årets opskrivning	-787.853	0	0
Opskrivninger ultimo	11.363.963	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.100.000	0	0

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	500.000	138.216	6.714.324	0	7.352.540
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-12.680.018	0	-12.680.018
Egenkapital ultimo	500.000	138.216	-19.394.342	0	-6.293.403