

## **Tueholm Ejendomme A/S**

**Vestagervej 3**

**2100 København Ø**

**CVR-nummer 29535922**

### **Årsrapport**

**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. maj 2017

---

Jan Joensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Tueholm Ejendomme A/S  
Vestagervej 3  
2100 København Ø

Hjemstedskommune: København  
CVR-nummer: 29535922  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### Bestyrelse

Jan Joensen  
Mats Sverker Haggblom  
Vakant

### Direktion

Jan Joensen

### Revisor

Dansk Revision Herlev  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Lyskær 3A  
2730 Herlev

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Tueholm Ejendomme A/S.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 29. maj 2017

**Direktionen:**

Jan Joensen

**Bestyrelsen:**

Jan Joensen

Mats Sverker Haggblom

Vakant

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i Tueholm Ejendomme A/S

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tueholm Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæring

---

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Herlev, 29. maj 2017

### Dansk Revision Herlev

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Henrik Brusgaard  
Partner, registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2016	2015
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>10.712</b>	<b>214</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>10.712</b>	<b>214</b>
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	2.165.393	2.329
	Finansielle indtægter	0	3.309
	Finansielle omkostninger	-1.041	-335
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.175.064</b>	<b>5.518</b>
1	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.175.064</b>	<b>5.518</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.946.350	0
	Overført resultat	228.714	5.518
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.175.064</b>	<b>5.518</b>
2	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.839.530	2.943
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5.839.530</b>	<b>2.943</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.839.530</b>	<b>2.943</b>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	225.000	225
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>225.000</b>	<b>225</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>638</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>225.638</b>	<b>225</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.065.168</b>	<b>3.169</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.946.350	0
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	730.681	631
	Overført resultat	2.859.457	2.000
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.036.488</b>	<b>3.131</b>
	Kreditinstitutter	13.750	14
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	22
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.930	0
	Anden gæld	0	3
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>28.680</b>	<b>38</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>28.680</b>	<b>38</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.065.168</b>	<b>3.169</b>
5	Eventualaktiver		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	
	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>		
Virksomhedskapital, primo	500.000	500
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>500.000</b>	<b>500</b>
Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	1.946.350	0
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>1.946.350</b>	<b>0</b>
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver, primo	630.695	631
Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	99.986	0
<b>Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver</b>	<b>730.681</b>	<b>631</b>
Overført resultat, primo	2.630.743	-8.352
Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	0	8.107
Korrektion som følge af fundamentale fejl	0	-3.272
Årets overførte resultat	228.714	5.518
<b>Overført resultat</b>	<b>2.859.457</b>	<b>2.000</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.036.488</b>	<b>3.131</b>

Noter	2016		2015		
	DKK		1.000 DKK		
<b>1 Skat af årets resultat</b>					
Regulering af udskudt skat		0		0	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>2 Antal beskæftigede</b>					
Gennemsnitligt antal beskæftigede		1		1	
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>					
Kostpris 1. januar		3.162.500		3.163	
Kostpris 31. december		3.162.500		3.163	
Værdireguleringer 1. januar		-219.044		-3.163	
Årets resultatandel		2.165.393		2.329	
Værdiregulering på afhændede aktiver		0		-17	
Øvrige egenkapitalbevægelser		730.681		631	
Værdireguleringer 31. december		2.677.030		-219	
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>		<b>5.839.530</b>		<b>2.943</b>	
Kommahuset ApS København	50%				
<b>5 Egenkapital</b>					
	<b>Virksom-</b>	<b>Reserver</b>	<b>Øvrige</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>for netto-</b>	<b>lovlig-</b>	<b>resultat</b>	
	<b>tal</b>	<b>opskriv-</b>	<b>tige og</b>		
		<b>ninger</b>	<b>ved-</b>		
			<b>tægts-</b>		
			<b>mæssige</b>		
			<b>reserver</b>		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	0	631	2.631	3.761
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	0	100	0	100
Årets resultat	0	1.946	0	229	2.175
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>1.946</b>	<b>731</b>	<b>2.859</b>	<b>6.036</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

	2016	2015
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**6 Eventualaktiver**

Selskabet har ikke indregnet et skatteaktiv på TDK 656, da der er usikkerhed om, hvornår dette kan anvendes.

**7 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med Tueholm Development ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i administrationsselskabets årsregnskab.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Som følge af usikkerheden omkring tidspunktet for anvendelse af udskudt skatteaktiv, afsættes dette ikke.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mats Sverker Haggblom

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-077918926772

IP: 86.52.131.127

2017-05-29 07:34:45Z

NEM ID 

## Jan Joensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-523179113808

IP: 130.228.10.225

2017-05-30 08:21:17Z

NEM ID 

## Jan Joensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-523179113808

IP: 130.228.10.225

2017-05-30 08:21:17Z

NEM ID 

## Henrik Brusgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-352640940293

IP: 80.62.116.57

2017-05-30 08:23:47Z

NEM ID 

## Jan Joensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-523179113808

IP: 130.228.10.225

2017-05-30 08:34:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6XWJIT-1TQXT-2VZS2-7CB2N-81ZFY-AEKUV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>