



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

**Per Solberg Hansen**

Dirigent

**Tueholm Mølle Alle 21 ApS**

CVR nr. 29 85 10 77  
Charlottenlund Stationsplads 2  
2920 Charlottenlund  
Telefon 35 38 19 01

**Årsrapport 2015**

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger.....	1
Ledelsesberetning .....	2-3
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter .....	12-14

## Selskabsoplysninger

---

Selskabet	Tueholm Mølle Allé 21 ApS Charlottenlund Stationsplads 2 2920 Charlottenlund  Telefon: 35 38 19 01 Telefax: 35 38 19 50  Hjemsted: Gentofte CVR. nr. : 29 85 10 77
Direktion	Per Solberg Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44, 2900 Hellerup
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes d. 17. maj 2016

## Ledelsens beretning

---

### Aktivitet

Selskabets aktivitet har uændret i forhold til tidligere år omfattet udlejning og drift af ejendommen matr.nr. 11 dd Valby, København beliggende Toftegårds Allé 16-18 / Mølle Allé 21-25. Ejendommen omfatter 42 boliger og 9 erhvervslejemål.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabet er en 100% ejet dattervirksomhed af Ejendomsholdingselskabet Tueholm II ApS. Som følge af, at Erik Olesens Ejendomsselskab A/S pr. 1. april 2015 købte alle kapitalandele i dette selskab, er administrationen af selskabet og selskabets ejendom overtaget af Dansk Financia A/S Ejendomsadministration pr. samme dato.

I samme forbindelse foretoges en omlægning af selskabets gæld, der bl.a. har medført delvis eftergivelse af gæld til pengeinstitut og eftergivelse af gæld til tilknyttede virksomheder. Disse poster indgår i resultatopgørelsen som ekstraordinære indtægter og udgifter.

Resultat af udlejning andrager kr. 2.021.161 mod kr. 3.240.873 i 2014. Fald i lejeindtægter kan primært tilskrives, at en række lejligheder har stået tomme i løbet af året. Disse lejligheder er utidssvarende og skal reoveres og moderniseres i væsentligt omfang for at kunne genudlejes på markedsvilkår, og det er for visse lejligheders vedkommende tillige nødvendigt at indhente byggetilladelse hos Københavns Kommune for at kunne gennemføre den nødvendige reovering. Denne tilladelse er først modtaget i 2016. Alle ledige lejemål vil herefter blive reoveret og genudlejet i 2016. Som følge af den store efterspørgsel efter moderne og velbeliggende lejeboliger forventes ikke genudlejningsvanskeligheder og tomgang.

Værdiregulering kr. 4.556.921 skyldes en gunstig udvikling i kursværdien af selskabets prioritetsgæld og beløbet er således kursregulering af prioritetsgæld. Selskabets prioritetsgæld optages fremadrettet til dagsværdi. Værdiregulering i 2014 kr. -17.898.626 er regulering af dagsværdi af selskabets ejendom. Der henvises i øvrigt til de under anvendt regnskabspraksis nævnte forhold omkring sammenligningstal for 2014. Den pr. balancedagen vurderede dagsværdi af selskabets ejendom har ikke givet anledning til værdiregulering af ejendommen i 2015.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på kr. 19.239.567, hvilket som nævnt i væsentligt omfang skyldes ekstraordinære omstændigheder.

Som følge af fremført skattemæssigt underskud er ikke afsat aktuel skat, men der er beregnet udskudt skat med kr. 543.748 (indtægt) af forskellen mellem den skattemæssige og regnskabsmæssige værdi af prioritetsgæld m.v.

## Ledelsens beretning

---

Balancen pr. 31. december 2015 udviser en samlet aktivmasse på kr. 72.613.866.

Der er i året modtaget tilskud kr. 12.382.771 fra moderselskabet, der sammen med årets resultat er tillagt egenkapitalen, der herefter andrager kr. 17.259.619. Egenkapitalen udgør 23,8 % af balancesummen.

### **Selskabets forventede udvikling**

Selskabets ledelse forventer for 2016 et positivt resultat af udlejning, der er bedre end det tilsvarende resultat for 2015. Resultatet vil dog afhænge af tidspunktet for færdiggørelse af renovering og genudlejning af ledige lejligheder. Denne resultatforventning forudsætter tillige, at der i 2016 ikke frigøres lejligheder, som det vil kræve myndighedsgodkendelse at reovere og modernisere. Det samlede resultat for 2016 forventes at blive positivt.

## Påtegninger

---

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Tueholm Mølle Alle 21 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, d. 17. maj 2016

### Direktion:

Per Solberg Hansen

## Påtegninger

---

### Den uafhængige revisors erklæringer

#### Til kapitalejerne i Tueholm Mølle Alle 21 ApS

##### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tueholm Mølle Alle 21 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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.

Hellerup, den 17. maj 2016  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor

### Generelt

Årsrapporten for Tueholm Mølle Alle 21 ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabsskemaerne er tilpasset selskabets forhold i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 23, stk. 4. Tilpasningerne er foretaget for at regnskabet giver et mere retvisende billede.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år på følgende punkt: Finansielle gældsforpligtelser indregnes fremadrettet til dagsværdi mod tidligere amortiseret kostpris. Ændringen har ingen væsentlig påvirkning på resultat og egenkapital og sammenligningstal er derfor ikke rettet, da ændringen er uvæsentlig.

Anvendt regnskabspraksis er ændret således at den svarer til praksis i moderselskabet

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret.

### Korrektioner vedr. 2014

Investeringsejendomme blev i årsrapporten for 2014 optaget til kr. 75.000.000 pr. 31. december 2014 uagtet at der på tidspunktet for udarbejdelse af årsrapporten forelå et købstilbud på selskabets ejendom, der var væsentlig under den regnskabsmæssige værdi. Købstilbuddet er efterfølgende anvendt som værdiansættelse ved belåning.

Ligeledes er udskudte skatteaktiver opløst, idet det er ledelsens opfattelse, at skatteaktivet pr. 31. december 2014 ikke repræsenterer den angivne værdi.

Sammenligningstal for 2014 er ændret i overensstemmelse hermed, hvilket har følgende indvirkninger på sammenligningstal for 2014 for resultat, balance og egenkapital i forhold til den for 2014 offentliggjorte årsrapport:

	<b>Fra</b>	<b>Til</b>	<b>Forskel</b>
Årets resultat	-9.897.700	-14.397.700	-4.500.000
Balancesum	81.278.726	71.653.842	-9.624.884
Egenkapital	-4.737.835	-14.362.719	-9.624.884



### 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 de er sandsynlige og 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 og måling tages hensyn til gevinster, 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. Omkostninger indregnes når de er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

### Resultatopgørelsen

Indtægter

Lejeindtægter indregnes på forfaldstidspunktet.

Driftsomkostninger

I Driftsomkostninger indregnes ejendomsskatter, udgifter til pasning, tilsyn, renholdelse m.v. samt administrationshonorar og vedligeholdelse.

Administrations-  
omkostninger

I Administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet herunder omkostninger til revision.

Værdiregulering til  
dagsværdi

Værdireguleringer omfatter regulering af investeringsejendomme til dagsværdi samt regulering af gældsforpligtelser til dagsværdi. Udskudt skat af værdireguleringen indregnes under skat af årets resultat.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter samt realiserede kursavancer / tab på realkreditlån.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendommene er indregnet til en markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en afkastbaseret model. Der er på grundlag af et

normaliseret driftsbudget for ejendommen og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi). I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet eventuel tomgangsleje eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi. I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen. Eventuelle større forventede reoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi. Afkastprocenten fastsættes ud fra de gældende markedsforshold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv.

### **Omsætningsaktiver**

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter under aktiver indeholder forudbetalte omkostninger.

### **Passiver**

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi (kursværdi). Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Regulering af gæld til dagsværdi” under finansielle poster.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter Leverandører af varer og tjenesteydelser samt Anden gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Selskabsskat**

Aktuel skat	Selskabet er sambeskattet med Erik Olesens Ejendomsselskab A/S. Beregnet aktuel skat af årets skattepligtige indkomst overføres pr. balancedagen til Erik Olesens Ejendomsselskab A/S via mellemregningskonto.
Udskudt skat	Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat opgøres efter den balanceorienterede gælds metode. Udskudt skat måles ved at anvende de skatteregler og –satser, 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 skatteregler eller –satser indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

Note	2015	2014
<i>Udlejningsaktivitet:</i>		
Lejeindtægter.....	3.591.088	4.186.914
Driftsomkostninger.....	-1.569.927	-946.041
<b>Resultat af udlejning.....</b>	<b>2.021.161</b>	<b>3.240.873</b>
Administrationsomkostninger.....	-225.938	-153.577
<b>Resultat af primær drift før værdiregulering.....</b>	<b>1.795.223</b>	<b>3.087.296</b>
2 Værdiregulering til dagsværdi.....	4.556.921	-17.898.626
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>6.352.144</b>	<b>-14.811.330</b>
Finansielle indtægter.....	15.246.116	894.584
Finansielle omkostninger.....	-2.902.441	-3.177.473
3 <b>Finansielle poster, netto.....</b>	<b>12.343.675</b>	<b>-2.282.889</b>
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>18.695.819</b>	<b>-17.094.219</b>
1 Skat af årets resultat.....	543.748	2.696.519
<b>Årets resultat.....</b>	<b>19.239.567</b>	<b>-14.397.700</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til "Overført resultat".....	19.239.567	
	<b>19.239.567</b>	

**Balance pr. 31. december**

Note	2015	2014
<b>Aktiver</b>		
<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
4	70.852.166	70.500.000
	<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>70.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>70.500.000</b>
<i>Tilgodehavender:</i>		
	286.325	965.404
1	543.748	0
	249.749	0
<i>Likvide beholdninger:</i>		
	681.878	188.438
	<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>1.153.842</b>
	<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>71.653.842</b>
<b>Passiver</b>		
<i>Egenkapital:</i>		
	125.000	125.000
	17.134.619	-14.487.719
5	<b>Egenkapital.....</b>	<b>-14.362.719</b>
	1.517.820	1.651.913
	47.804.033	67.281.363
	4.396.342	4.587.514
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>73.520.790</b>
6	496.184	188.330
	95.438	0
	296.683	0
	747.747	647.081
	0	11.660.360
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>12.495.771</b>
	<b>Gæld i alt.....</b>	<b>86.016.561</b>
	<b>Passiver i alt.....</b>	<b>71.653.842</b>
7-9	Noter uden henvisning	

## Noter til resultatopgørelse og balance

<b>Note 1 - Skat af årets resultat</b>	<b>Resultatopgørelse</b>	<b>Balance</b>
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1 2015.....		0
		<u>0</u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2015.....		0
Årets regulering af udskudt skat.....	-543.748	-543.748
	<u>-543.748</u>	<u>-543.748</u>
 <b>Note 2 - Værdiregulering til dagsværdi</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Værdiregulering af udlejningsejendom.....	0	-17.898.626
Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser.....	4.556.921	0
	<u>4.556.921</u>	<u>-17.898.626</u>
 <b>Note 3 - Finansielle poster</b>		
<i>Finansielle indtægter</i>		
Tilskud privat byfornyelse.....	57.441	0
Diverse renteindtægter.....	51	0
Kursreguleringer.....	0	893.129
Renter af bankindestående.....	0	342
Grundejernes Investeringsfond.....	0	1.113
Eftergivelse af gæld mv.....	15.188.624	0
	<u>15.246.116</u>	<u>894.584</u>
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Renter af realkreditlån.....	1.125.869	363.946
Renter pengeinstitutter.....	0	1.243
Renter Grundejernes Investeringsfond.....	35.242	0
Diverse renteudgifter.....	0	2.812.284
Kurstab ved omprioritering.....	1.129.879	0
Gæld/tilgodehavender tilknyttede selskaber mv.....	611.451	0
	<u>2.902.441</u>	<u>3.177.473</u>
 <b>Note 4 - Materielle anlægsaktiver (investeringsejendom)</b>		
Anskaffelsespris 1/1 2015.....		76.398.626
Tilgang i året.....		352.166
Anskaffelsespris 31/12 2015.....		<u>76.750.792</u>
 Nedskrivninger pr. 1/1 2015.....		-5.898.626
Nedskrivninger pr. 31/12 2015.....		<u>-5.898.626</u>
Bogført værdi 31/12 2015.....		<u>70.852.166</u>

## Noter til resultatopgørelse og balance

Opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendom pr. 31/12 2015 er baseret på en i året indhentet vurdering fra en uafhængig ejendomsmægler.

### Note 5 - Egenkapital

*Udviklingen i egenkapitalen sammensættes således:*

Egenkapital 1/1 2015.....	-14.362.719
Tilskud fra Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	12.382.771
Årets resultat.....	19.239.567
Egenkapital 31/12 2015.....	<u>17.259.619</u>

*Egenkapitalen kan specificeres således:*

#### **Selskabskapital:**

Aktier á 1.000 eller multipla heraf (uændret de seneste 5 år).....	125.000
--	---------

#### **Overført resultat:**

Saldo 1/1 2015.....	-14.487.719
Årets resultat.....	19.239.567
Tilskud fra Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	<u>12.382.771</u>
Egenkapital 31/12 2015.....	<u>17.134.619</u>
Egenkapital 31/12 2015.....	<u>17.259.619</u>

## Noter til resultatopgørelse og balance

### Note 6 - Langfristede gældsforpligtelser

Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger kr. 1.517.820 refunderes i tilfælde af at lejlighederne fraflyttes.

*Prioritetsgæld:*

	<b>Pantebrevs- restgæld</b>	<b>Obligations- restgæld</b>	<b>Kursværdi af obligations- restgæld</b>
2,5 % Nykredit 01 Iad - kont. lån, kurs 31/12 15: 93,70..	13.872.966	13.907.005	13.030.863
2 % Nykredit 01 Edd - obl. lån, kurs 31/12 15: 90,4240..	38.793.000	38.793.000	35.078.182
Ordinære afdrag i 2016.....	-324.723	-325.520	-305.012
Prioritetsgæld, langfristet.....	<u>52.341.243</u>	<u>52.374.485</u>	<u>47.804.033</u>
Forfald mellem 2 - 5 år.....	1.383.602	1.386.997	1.299.616
Forfald efter 5 år.....	<u>50.957.641</u>	<u>50.987.488</u>	<u>46.504.417</u>
	<u>52.341.243</u>	<u>52.374.485</u>	<u>47.804.033</u>
Gæld til Grundejernes Investeringsfond.....			4.587.514
Ordinære afdrag i 2016.....			<u>-191.172</u>
Gæld til Grundejernes Investeringsfond, langfristet.....			<u>4.396.342</u>
Forfald mellem 2 - 5 år.....			793.964
Forfald efter 5 år.....			<u>3.602.378</u>
			<u>4.396.342</u>

### Note 7 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

*Selskabet har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:*

I selskabets ejendom er tinglyst prioritetsgæld pr. 31. december 2015 med i alt kr. 52.696.559. Bogført værdi af de ejendommen andrager 70.852.166.

*Sambeskatning:*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Tueholm Mølle Alle 21 ApS hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skyldige selskabskatte. De samlede skyldige selskabskatte fremgår af årsrapport for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.

### Note 8 - Medarbejderforhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale ud over direktionen, som ikke har modtaget vederlag.

### Note 9 - Ejerforhold

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af Ejendomsholdingselskabet Tueholm II ApS, som igen er 100 % ejet af Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, Gentofte og indgår i koncernregnskab for dette selskab.