

Tangholm Ejendomme A/S

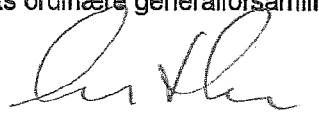
Falkevej 4A

3400 Hillerød

(CVR-nr. 25 51 56 76)

Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ³/₁₇ 2015



Arne Holm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledelsespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæringer

4**Ledelsesberetning**

Beretning

6**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2014**

Anvendt regnskabspraksis

7

Resultatopgørelse

11

Balance

12

Noter

14

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	Tangholm Ejendomme A/S Falkevej 4A 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 25 51 56 76
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2014
Bestyrelse	Torsten Pedersen Arne Holm Eskild Lai Mortensen
Direktion	Arne Holm
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Tangholm Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 3. juli 2015

Direktion

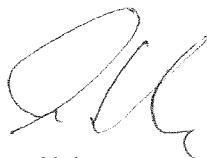


Arne Holm

Bestyrelse



Torsten Pedersen



Arne Holm



Eskild Lai Mortensen

Til kapitalejerne i Tangholm Ejendomme A/S**Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Tangholm Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 afkræftende konklusion.

Forbehold**Grundlag for afkræftende konklusion**

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabet note 1 er det en forudsætning for koncernens fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at koncernens nuværende kreditfaciliteter kan udvides i takt med finansieringsbehovet. Koncernens ledelse har ført forhandlinger med forskellige långivere og investorer. Disse forhandlinger er endt uden resultat. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes, og vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt, på grund af usikkerhed i værdiansættelse af selskabets aktiver. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

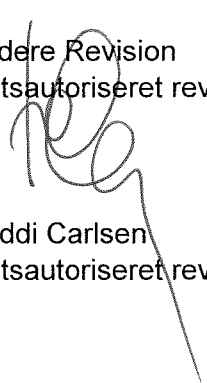
Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

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, dog er vi ikke enige i vurderingen af fortsat drift.

Køge, den 3. juli 2015

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab



Ruddi Carlsen
statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved investering i og udlejning af ejendomme, med udlejning til koncernselskaber

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på kr. 2.076.104. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2014 og balancen pr. 31. december 2014.

Årets resultat vurderes af ledelsen som utilfredsstillende.

Ledelsen bemærker i øvrigt, at underskuddet primært fremkommer som følge af, at selskabet skiftede ejer og ledelse primo 2015, og den nye ledelse har valgt ekstraordinært at nedskrive ejendommenes værdier til værdier, man finder realistiske.

Det er således ledelsens opfattelse, at selskabet med de foretagne nedskrivninger nu fremstår med et korrekt billede af aktiver og passiver og selskabets stilling i øvrigt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Det bemærkes, at leasingkontrakten vedrørende ejendommen beliggende Energivej i Ballerup er overdraget til Krogsgaard-Jensen Automobile A/S i 2015, og at bestyrelsen forventer et positivt resultat for 2015 og fremover.

Der er herudover ikke efter ledelsens skøn indtruffet andre betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Tangholm Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing mv.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Bygninger, 50 år, restværdi 50 % af kostpris

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing) indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdien eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver. Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen. Der beregnes udskudt skat af en eventuel forskelsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, optages som gæld.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. 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 skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

11

Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste	4.275.349	4.297.231
2 Personaleomkostninger	-168.000	-168.000
Af- og nedskrivninger	-6.070.421	-366.770
Driftsresultat	-1.963.072	3.762.461
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	44.125	45.393
Andre finansielle indtægter	913.669	950.698
Andre finansielle omkostninger	-1.584.433	-1.692.016
Resultat før skat	-2.589.711	3.066.536
3 Skat af årets resultat	513.607	-551.158
ÅRETS RESULTAT	-2.076.104	2.515.378
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser	0	1.500.000
Overført resultat	-2.076.104	1.015.378
Anvendelse i alt	-2.076.104	2.515.378

Balance pr. 31. december

12

AKTIVER

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger	39.713.225	45.783.646
Materielle anlægsaktiver i alt	39.713.225	45.783.646
ANLÆGSAKTIVER I ALT	39.713.225	45.783.646
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.049.985	1.471.555
Andre tilgodehavender	385.199	234.300
Periodeafgrænsningsposter	272.916	281.212
Tilgodehavender i alt	1.708.100	1.987.067
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.708.100	1.987.067
AKTIVER I ALT	41.421.325	47.770.713

Balance pr. 31. december

13

PASSIVER

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	3.809.426	5.885.530
4 EGENKAPITAL I ALT	4.309.426	6.385.530
3 Udskudt skat	788.044	1.698.281
HENSÆTTELSER I ALT	788.044	1.698.281
Leasingforpligtelser	34.533.582	36.448.189
5 Langfristet gæld i alt	34.533.582	36.448.189
Leasingforpligtelser	1.597.625	1.616.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Anden gæld	172.648	102.713
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
Kortfristet gæld i alt	1.790.273	3.238.713
GÆLD I ALT	36.323.855	39.686.902
PASSIVER I ALT	41.421.325	47.770.713
6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
-------------	---------------------------	---------------------------

1 Særlige oplysninger til årsregnskabet

Den 17. december 2014 blev aktierne i Tangholm Holding A/S og dermed Tangholm-koncernen overdraget til Lærke Holding ApS.

Tangholm-koncernen består af Lærke Holding ApS, som kontrollerer 100 % af Tangholm Holding A/S, som ejer 100 % Tangholm Ballerup A/S, Tangholm Hillerød og Tangholm Ejendomme A/S.

Resultat for koncernen

Ledelsens forventning om et koncernoverskud i 2014 blev mod forventning et underskud på 10,7 mio. kr.

I forbindelse af handlen af aktiviteten i Tangholm Ballerup A/S i 2015, er der i årsrapporten for 2014 nedskrevet 3,4 mio. kr. på ejendommen i Ballerup (finansiering leasing), da leasingkontrakten er overdraget til køber til restværdien af leasingkontrakten. Ejendommen er indregnet i Tangholm Ejendomme A/S.

Ledelsen har valgt at nedskrive koncernens anden ejendom i Hillerød med 2,3 mio. kr. (finansiering leasing), der er indregnet i Tangholm Ejendomme A/S.

Årets resultat for 2014 for koncernen var før regulering af nedskrivninger på 5,7 mio. kr. et underskud på 5,0 mio. kr. mod et forventet overskud.

Finansieringsplan for koncernen

En del af købet af aktier i Tangholm Holding A/S er finansieret ved selvfinansiering jævnfør Selskabslovenes § 206 ved et lån fra Tangholm Ballerup A/S på 2.5 mio. kr. til det nye moderselskab, Lærke Holding ApS. Transaktionen er gennemført i 2015.

Finansieringsplan bestod således af:

- Selvfinansiering
- Salg af aktivitet i Tangholm Ballerup A/S
- En forudsætning om et overskud i koncernen for 2014

Aktiviteten i Tangholm Ballerup A/S er solgt i 2015 til Krogsgaard-Jensen Automobile A/S med overdragelse i marts 2015. Salget af aktiviteten var en del af finansieringsplanen.

I forbindelse med salget af aktiviteten tilbagebetales gæld til banker og anden finansiering på 4 mio. kr.

<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
-------------	---------------------------	---------------------------

Likviditet for koncernen

Årets resultat for 2014 påvirker koncernens likviditet negativt med ca. 5 mio. kr. i forhold til forventede.

På grund af det store underskud i 2014, svag indtjening i 2015 og for stor tilbagebetaling af gæld er likviditeten meget anstrengt i koncernen.

Der forventes et mindre overskud i 2015.

Der er ikke opnået et finansieringstilsagn fra bank og andre finansieringskilder, hvilket er en forudsætning for fortsat drift.

Ledelsens forsøg på at skaffe ny kapital på andre måder og andre løsninger, er ikke lykkedes på nuværende tidspunkt.

2 Personaleomkostninger

Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:

Gager og lønninger	168.000	168.000
	<u>168.000</u>	<u>168.000</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	396.630	429.678
Årets regulering af udskudt skat	-910.237	121.480
	<u>-513.607</u>	<u>551.158</u>

<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
4 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	500.000	500.000
	500.000	500.000
Selskabskapitalen består af 500 aktier á kr. 1.000.		
Overført resultat		
Overført resultat primo	5.885.530	4.870.152
Årets resultat	-2.076.104	2.515.378
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	-1.500.000
	3.809.426	5.885.530
Egenkapital ultimo	4.309.426	6.385.530

5 Langfristet gæld

Den langfristede gæld forfalder inden 5 år.

6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Eventualforpligtelser**

Selskabet kautionerer for tilknyttede koncernvirksomheders engagementer med pengeinstitut.

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler.

Leasingkontrakterne kan opsiges af begge parter i perioden med sædvanlig årlig forlængende pr. 1. juli. Tredjemand har ret til at indtræde i kontrakterne ved misligholdelse.

<u>Note</u>	2014	2013
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>

Sambeskatning

Tangholm Ejendomme A/S hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Tangholm Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

7 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Tangholm Holding A/S, Falkevej 4A, 3400 Hillerød