



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Tangholm Ejendomme A/S

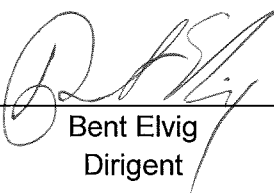
Roskildevej 183, 1

2500 Valby

(CVR-nr. 25 51 56 76)

Årsrapport for 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/4 2014


Bent Elvig
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger**

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæringer

4

Ledelsesberetning

Beretning

6

Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis

7

Resultatopgørelse

12

Balance

13

Noter

15

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	Tangholm Ejendomme A/S	
	Roskildevej 183, 1	
	2500 Valby	
	CVR-nr.:	25 51 56 76
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2013
Bestyrelse	Arne Holm	
	Peter Tang	
	Bent Elvig	
Direktion	Bent Elvig	
Revisor	Addere Revision	
	statsautoriseret revisionspartnerselskab	
	Galoche Allé 6, 4600 Køge	
	www.addere.dk	

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Tangholm Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

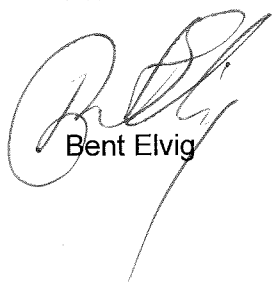
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 25. april 2014

Direktion



Bent Elvig

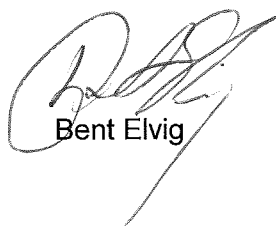
Bestyrelse



Arne Holm



Peter Tang



Bent Elvig

Den uafhængige revisors erklæringer

4

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 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 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

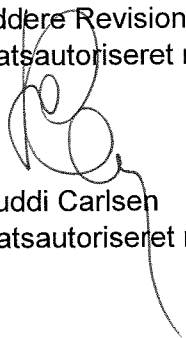
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Køge, den 25. april 2014

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab



Ruddi Carlsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

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 overskud på kr. 2.515.378. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2013 og balancen pr. 31. december 2013.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis vedrørende finansielt leasede ejendomme er ændret således, at finansielt leasede ejendomme og den tilhørende leasinggæld indregnes i årsrapporten som henholdsvis Grunde og Bygninger samt Leasingforpligtelse.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Finansielt leasede ejendomme og den tilhørende leasinggæld indregnes i årsrapporten som henholdsvis Grunde og Bygninger samt Leasingforpligtelse.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forbedring af årets resultat før skat på t.kr. 1.482, og en forbedring af sidste års resultat før skat på t.kr. 1.593. Dette års balancesum forøges med t.kr. 45.784, mens egenkapitalen forøges med t.kr. 6.022. Sidste års balancesum forøges med t.kr. 46.150, mens egenkapitalen forøges med t.kr. 4.730.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af 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.

Anvendt regnskabspraksis**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:

Indretning af lejede lokaler, 5-10 år
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 leasingydelse. 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

12

Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttofortjeneste	4.297.231	4.284.298
1 Personaleomkostninger	-168.000	-168.000
Af- og nedskrivninger	-366.770	-366.770
Driftsresultat	3.762.461	3.749.528
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	45.393	97.261
Andre finansielle indtægter	950.698	979.307
Andre finansielle omkostninger	-1.692.016	-1.259.632
Resultat før skat	3.066.536	3.566.464
2 Skat af årets resultat	-551.158	-913.573
ÅRETS RESULTAT	2.515.378	2.652.891
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser	1.500.000	5.500.000
Overført resultat	1.015.378	-2.847.109
Anvendelse i alt	2.515.378	2.652.891

Balance pr. 31. december

13

AKTIVER

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger	45.783.646	46.150.416
Materielle anlægsaktiver i alt	45.783.646	46.150.416
ANLÆGSAKTIVER I ALT	45.783.646	46.150.416
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.471.555	5.468.574
Andre tilgodehavender	234.300	448.132
Periodeafgrænsningsposter	281.212	254.472
Tilgodehavender i alt	1.987.067	6.171.178
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.987.067	6.171.178
AKTIVER I ALT	47.770.713	52.321.594

Balance pr. 31. december

14

PASSIVER

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	5.885.530	4.870.152
3 EGENKAPITAL I ALT	6.385.530	5.370.152
2 Udskudt skat	1.698.281	1.576.801
HENSÆTTELSER I ALT	1.698.281	1.576.801
Leasingforpligtelser	36.448.189	38.135.962
4 Langfristet gæld i alt	36.448.189	38.135.962
Leasingforpligtelser	1.616.000	1.707.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Anden gæld	102.713	11.429
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	5.500.000
Kortfristet gæld i alt	3.238.713	7.238.679
GÆLD I ALT	39.686.902	45.374.641
PASSIVER I ALT	47.770.713	52.321.594
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Nærtstående parter		

Noter

15

<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
1 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>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	429.678	532.947
Årets regulering af udskudt skat	121.480	380.626
	<u>551.158</u>	<u>913.573</u>
3 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Selskabskapitalen består af 500 aktier á kr. 1.000.		
Overført resultat		
Overført resultat primo	4.870.152	139.749
Praksisændringer primo	0	7.577.512
Årets resultat	2.515.378	2.652.891
Foreslået udbytte for regnskabsåret	-1.500.000	-5.500.000
	<u>5.885.530</u>	<u>4.870.152</u>
Egenkapital ultimo	<u>6.385.530</u>	<u>5.370.152</u>
4 Langfristet gæld		
Den langfristede gæld forfalder inden 5 år.		

<u>Note</u>	2013	2012
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>

5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for tilknyttede koncernvirksomheders engagementer med pengeinstitut.

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leje- og 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.

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.

6 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, Roskildevej 183, 2500 Valby