

TORNBJERGGAARD ApS

Smedehalden 3, Esby, 8420 Knebel

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017
(23. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2018

Per Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for TORNBJERGGAARD ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knebel, den 16. marts 2018

Direktion

Andreas Hove Doctor

Bestyrelse

Andreas Hove Doctor

Mads Julius Nielsen

Erik Hein Schmidt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TORNBJERGGAARD ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TORNBJERGGAARD ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Odense, den 16. marts 2018

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9638

Selskabsoplysninger

Selskabet

TORNBJERGGAARD ApS
Smedehalden 3, Esby
8420 Knebel

Telefon: 86356840

CVR-nr.: 18 58 99 74

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 8. juni 1995

Regnskabsår: 23. regnskabsår

Hjemsted: Syddjurs

Bestyrelse

Andreas Hove Doctor
Mads Julius Nielsen
Erik Hein Schmidt

Direktion

Andreas Hove Doctor

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 127.071, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.493.700.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TORNBJERGGAARD ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle 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 hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægt investeringsejendom

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Måling sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatsen(forrentningskravet) fastsættes for den enkelte ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som forbedring.

Investeringsejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Lejeindtægt investeringsejendom		320.825	321
Andre eksterne omkostninger		<u>-20.488</u>	<u>-31</u>
Bruttoresultat		300.337	290
Finansielle indtægter		6.540	6
Finansielle omkostninger		<u>-143.966</u>	<u>-152</u>
Resultat før skat		162.911	144
Skat af årets resultat	1	<u>-35.840</u>	<u>-32</u>
Årets resultat		<u>127.071</u>	<u>112</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>127.071</u>	<u>112</u>
		<u>127.071</u>	<u>112</u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		<u>4.752.963</u>	<u>4.753</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>4.752.963</u>	<u>4.753</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.752.963</u>	<u>4.753</u>
Andre tilgodehavender		<u>170.042</u>	<u>164</u>
Tilgodehavender		<u>170.042</u>	<u>164</u>
Likvide beholdninger		<u>39.458</u>	<u>19</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>209.500</u>	<u>183</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>4.962.463</u></u>	<u><u>4.936</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		1.293.700	1.167
Egenkapital	3	1.493.700	1.367
Hensættelse til udskudt skat		402.998	367
Hensatte forpligtelser i alt		402.998	367
Andre kreditinstitutter		427.729	570
Langfristede gældsforpligtelser	4	427.729	570
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	143.000	133
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.800	22
Anden gæld		2.474.236	2.477
Kortfristede gældsforpligtelser		2.638.036	2.632
Gældsforpligtelser i alt		3.065.765	3.202
PASSIVER I ALT		4.962.463	4.936
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	<u>35.840</u>	<u>32</u>
	<u>35.840</u>	<u>32</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar		<u>4.583.213</u>
Kostpris 31. december		<u>4.583.213</u>
Værdiregulering 1. januar		<u>169.750</u>
Værdiregulering 31. december		<u>169.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>4.752.963</u>

Ejendomsværdien udgør ifølge seneste offentlige ejendomsvurdering fra 2016 kr. 4.550.000.

På selskabets ejendom er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 1.375.000 deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	200.000	1.166.629	1.366.629
Årets resultat	0	127.071	127.071
Egenkapital 31. december	200.000	1.293.700	1.493.700

Selskabskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
20 A-anparter á kr. 1.000	20.000
180 B-anparter á kr. 1.000	180.000
	200.000

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	703.484	570.729	143.000	0
	703.484	570.729	143.000	0

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

RANGJUNG YESHE FONDEN har givet tilbagetrædelseserklæring for kr. 2.000.000 af sit tilgodehavende hos TORNBJERGAARD ApS opført under anden gæld med kr. 2.472.829 pr. 31. december 2017. Tilbagetrædelseserklæringen er afgivet overfor kreditinstitut.