

TORNBJERGGAARD ApS

Smedehalden 3, Esby, 8420 Knebel

CVR-nr. 18 58 99 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2019.

Per Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for TORNBJERGGAARD ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knebel, den 11. marts 2019

Direktion

Andreas Hove Doctor

Bestyrelse

Erik Hein Schmidt

Andreas Hove Doctor

Mads Julius Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i TORNBJERGGAARD ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TORNBJERGGAARD ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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.

Odense, den 11. marts 2019

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen

Statsautoriseret revisor
mne9638

Selskabsoplysninger

Selskabet	TORNBJERGGAARD ApS Smedehalden 3 Esby 8420 Knebel
	CVR-nr.: 18 58 99 74 Stiftet: 8. juni 1995 Hjemsted: Syddjurs Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018 24. regnskabsår
Bestyrelse	Erik Hein Schmidt Andreas Hove Doctor Mads Julius Nielsen
Direktion	Andreas Hove Doctor
Revision	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
Modervirksomhed	RANGJUNG YESHE FONDEN CVR-nr.:18659670

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 320.825 kr. mod 320.825 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -315.041 kr. mod 127.071 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Selskabet forventes fusioneret med RANGJUNG YESHE FONDEN pr. 1/1 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TORNBJERGGAARD ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	320.825	320.825
Andre eksterne omkostninger	-23.175	-20.488
Værdiregulering af investeringsejendomme	-575.405	0
Bruttoresultat	-277.755	300.337
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.802	6.540
1 Øvrige finansielle omkostninger	-132.946	-143.966
Resultat før skat	-403.899	162.911
2 Skat af årets resultat	88.858	-35.840
Årets resultat	-315.041	127.071
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	127.071
Disponeret fra overført resultat	-315.041	0
Disponeret i alt	-315.041	127.071

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	4.177.558	4.752.963
Materielle anlægsaktiver i alt	4.177.558	4.752.963
Anlægsaktiver i alt	4.177.558	4.752.963
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	176.844	170.042
Tilgodehavender i alt	176.844	170.042
Likvide beholdninger	26.773	39.458
Omsætningsaktiver i alt	203.617	209.500
Aktiver i alt	4.381.175	4.962.463

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	978.659	1.293.700
Egenkapital i alt	1.178.659	1.493.700
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	314.140	402.998
Hensatte forpligtelser i alt	314.140	402.998
Gældsforpligtelser		
4 Kreditinstitutter i øvrigt	273.739	427.729
Langfristede gældsforpligtelser i alt	273.739	427.729
Kortfristet del af langfristet gæld	154.000	143.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.300	20.800
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.437.282	2.472.829
Anden gæld	1.055	1.407
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.614.637	2.638.036
Gældsforpligtelser i alt	2.888.376	3.065.765
Passiver i alt	4.381.175	4.962.463

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	1.293.700	1.493.700
Årets overførte overskud eller underskud	0	-315.041	-315.041
	200.000	978.659	1.178.659

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	96.277	97.022
Andre finansielle omkostninger	<u>36.669</u>	<u>46.944</u>
	<u>132.946</u>	<u>143.966</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-88.858</u>	<u>35.840</u>
	<u>-88.858</u>	<u>35.840</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	<u>4.583.213</u>	<u>4.583.213</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>4.583.213</u>	<u>4.583.213</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-155.499	169.750
Årets regulering til dagsværdi	<u>-250.156</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>-405.655</u>	<u>169.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>4.177.558</u>	<u>4.752.963</u>

Ejendomsværdien udgør ifølge seneste offentlige ejendomsvurdering fra 2017 kr. 4.550.000.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6,5	4.579.246	4.579.246	401.688
7,125	4.177.558	4.177.558	0
7,75	3.840.658	3.840.658	-336.900

4. Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt i alt	427.739	570.729
Heraf forfalder inden for 1 år	-154.000	-143.000
	<u>273.739</u>	<u>427.729</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

RANGJUNG YESHE FONDEN har givet tilbagetrædelseserklæring for kr. 2.000.000 af sit tilgodehavende hos TORNBJERGAARD ApS opført under gæld til tilknyttet virksomhed med kr. 2.437.282 pr. 31. december 2018. Tilbagetrædelseserklæringen er afgivet overfor kreditinstitut.