

# TORNBJERGGAARD ApS

Smedehalden 3, Esby, 8420 Knebel

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2015  
(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28/4 2016

---

Per Jørgensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TORNBJERGGAARD ApS  
Smedehalden 3, Esby  
8420 Knebel

Telefon: 86356840

CVR-nr.: 18 58 99 74

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Stiftet: 8. juni 1995

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

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knebel, den 23. marts 2016

### **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 2015. 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 fejl-information, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 23. marts 2016

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

Leif Åhl Petersen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af investeringsejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 108.348, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.254.518.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Forventet udvikling**

Ledelsen forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2016.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for TORNBJERGGAARD ApS for 2015 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 2015 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**

#### **Lejeindtægter vedørende 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 indeholder renter.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

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

### **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 og for betalte acontoskatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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**

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi svarende til nominel værdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Lejeindtægt investeringsejendom</b>		<b>320.825</b>	<b>321</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-28.973</u>	<u>-24</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>291.852</b>	<b>297</b>
Værdireguleringer af investeringsejendom		<u>0</u>	<u>294</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>291.852</b>	<b>591</b>
Finansielle indtægter		6.047	6
Finansielle omkostninger		<u>-158.990</u>	<u>-152</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>138.909</b>	<b>445</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-30.561</u>	<u>-74</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>108.348</u></b>	<b><u>371</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>108.348</u>	<u>371</u>
		<b><u>108.348</u></b>	<b><u>371</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendom		<u>4.752.963</u>	<u>4.753</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>4.752.963</b></u>	<u><b>4.753</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.752.963</b></u>	<u><b>4.753</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>157.213</u>	<u>151</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>157.213</b></u>	<u><b>151</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>18.720</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>175.933</b></u>	<u><b>153</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>4.928.896</b></u></u>	<u><u><b>4.906</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		<u>1.054.518</u>	<u>946</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b><u>1.254.518</u></b>	<b><u>1.146</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>335.537</u>	<u>305</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>335.537</u></b>	<b><u>305</u></b>
Andre kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>448</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>0</u></b>	<b><u>448</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	494.477	144
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.610	15
Anden gæld		<u>2.826.754</u>	<u>2.848</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.338.841</u></b>	<b><u>3.007</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.338.841</u></b>	<b><u>3.455</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>4.928.896</u></b>	<b><u>4.906</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	<u>30.561</u>	<u>74</u>
	<b><u>30.561</u></b>	<b><u>74</u></b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		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>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>4.752.963</u></b>

Ejendomsværdien udgør ifølge seneste offentlige ejendomsvurdering fra 2014 kr. 4.550.000.

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

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	200.000	946.170	1.146.170
Årets resultat	0	108.348	108.348
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>1.054.518</b>	<b>1.254.518</b>

Selskabskapitalen specificerer sig således:

20 A-anparter á kr. 1.000 ( 10 stemmer pr. nom kr. 1.000)	20.000
180 B-anparter á kr. 1.000 (1 stemme pr. nom. kr. 1.000)	180.000
	<b>200.000</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	591.057	494.477	494.477	0
	<b>591.057</b>	<b>494.477</b>	<b>494.477</b>	<b>0</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

RANGDJUNG YESHE FONDEN har givet tilbagetrædelseserklæring for kr. 2.000.000 af sit tilgodehavende hos TORNBJERGAARD ApS opført under anden gæld med kr. 2.825.535 pr. 31. december 2015. Tilbagetrædelseserklæringen er afgivet overfor kreditinstitut.