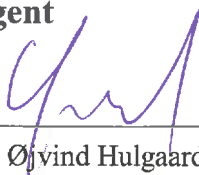


Tora Ejendomme A/S
Birkedam 10 C
6000 Kolding
CVR-nr. 21628506

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7/4-16

Dirigent



Navn: Øjvind Hulgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tora Ejendomme A/S
Birkedam 10 C
6000 Kolding

CVR-nr.: 21628506
Stiftet: 10.03.1999
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Øjvind Hulgaard, Formand
Jan Frøling Elsner
Jesper Werner Jensen
Kai Tabor
Søren Werner Jensen

Direktion

Jesper Werner Jensen, Direktør

Advokat

Hulgaard Advokater P/S
Birkemose Allé 41
6000 Kolding

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Tora Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

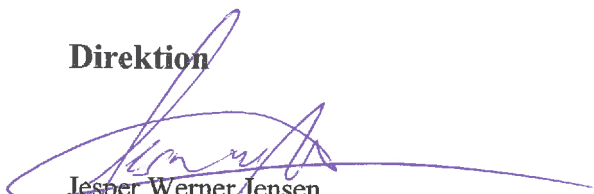
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 07.04.2016

Direktion



Jesper Werner Jensen
Direktør

Bestyrelse



Øjvind Hulgaard
Formand



Jan Frøling Elsner



Jesper Werner Jensen



Kai Tabor



Søren Werner Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Tora Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tora Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 07.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556


Johnny Krogh

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og udvikling har for regnskabsåret været tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2015 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen og har forøget egenkapitalen med 103 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter for 2014 reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi. For 2015 omfatter posten udelukkende reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
---	---------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Indtil 01.01.2015 er prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme efterfølgende målt til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursregulering af gæld til realkreditinstitutter indregnes i resultatopgørelsen. Fra 01.01.2015 måles prioritetsgæld efterfølgende til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		6.151	5.355
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.923	6.505
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(14)
Af- og nedskrivninger		<u>(21)</u>	<u>(21)</u>
Driftsresultat		12.053	11.825
Andre finansielle indtægter	1	23	112
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(771)</u>	<u>(606)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		11.305	11.331
Skat af ordinært resultat	3	<u>(2.546)</u>	<u>(2.546)</u>
Årets resultat		<u>8.759</u>	<u>8.785</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		8.000	2.000
Overført resultat		<u>759</u>	<u>6.785</u>
		<u>8.759</u>	<u>8.785</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		85.850	71.420
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>21</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>85.850</u>	<u>71.441</u>
 Anlægsaktiver		 <u>85.850</u>	 <u>71.441</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.211	1.200
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.224
Andre tilgodehavender		0	1
Periodeafgrænsningsposter		<u>52</u>	<u>42</u>
Tilgodehavender		<u>1.263</u>	<u>5.467</u>
 Likvide beholdninger		 <u>1.830</u>	 <u>5</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>3.093</u>	 <u>5.472</u>
 Aktiver		 <u><u>88.943</u></u>	 <u><u>76.913</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		27.122	26.260
Forslag til udbytte for regnskabsåret		8.000	2.000
Egenkapital		<u>36.122</u>	<u>29.260</u>
Udskudt skat	5	10.551	8.565
Hensatte forpligtelser		<u>10.551</u>	<u>8.565</u>
Gæld til realkreditinstitutter		31.229	25.157
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>31.229</u>	<u>25.157</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.191	1.729
Bankgæld		0	191
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23	18
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.676	7.770
Skyldig selskabsskat		560	518
Anden gæld		2.697	2.063
Periodeafgrænsningsposter		1.894	1.642
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.041</u>	<u>13.931</u>
Gældsforpligtelser		<u>42.270</u>	<u>39.088</u>
Passiver		<u>88.943</u>	<u>76.913</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud el- ler under- skud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.000	26.260	2.000	29.260
Ændring i regnskabspraksis	0	103	0	103
Korrigeret egenkapital primo	0	26.363	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000)	(2.000)
Årets resultat	0	759	8.000	8.759
Egenkapital ultimo	1.000	27.122	8.000	36.122

Noter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	23	112
	23	112
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	250	186
Renteomkostninger i øvrigt	521	420
	771	606
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	560	518
Ændring af udskudt skat	1.986	2.028
	2.546	2.546
	Investe- ringsejendomme t.kr.	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar t.kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	56.716	231
Tilgange	8.507	0
Kostpris ultimo	65.223	231
Opskrivninger primo	14.704	0
Årets opskrivninger	5.923	0
Opskrivninger ultimo	20.627	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(210)
Årets afskrivninger	0	(21)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(231)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	85.850	0

Noter

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 8,00% pr. 31.12.2015 (8,25% pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.540 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør 5.923 t.kr.

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	10.578	8.595
Gældsforpligtelser	(27)	(30)
	<u>10.551</u>	<u>8.565</u>

	<u>Forfald in-</u> <u>den for 12</u> <u>måneder</u> <u>2015</u> t.kr.	<u>Forfald in-</u> <u>den for 12</u> <u>måneder</u> <u>2014</u> t.kr.	<u>Forfald ef-</u> <u>ter 12 måne-</u> <u>der</u> <u>2015</u> t.kr.	<u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 år</u> t.kr.
6. Langfristede gældsfor- pligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.191</u>	<u>1.729</u>	<u>31.229</u>	<u>22.440</u>
	<u>2.191</u>	<u>1.729</u>	<u>31.229</u>	<u>22.440</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tora Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.420 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi er pr. 31.12.2015 udgør 85.850 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 18.738 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme. Heraf er ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. deponeret til sikkerhed for bankgæld, medens ejerpantebreve på i alt 15.738 t.kr. er i selskabets besiddelse.

Noter

9. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Tora Holding ApS, Birkedam 10C, 6000 Kolding, CVR-nr. 27778747

10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Tora Holding ApS, Birkedam 10C, 6000 Kolding, CVR-nr. 27778747