

## Tornvig Ejendomme ApS

Industriparken 27-29, 7400 Herning

CVR-nr. 28 31 30 47

## Årsrapport for 2018/19

15. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2019

---

Lars Tornvig Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Tornvig Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. december 2019

**Direktionen**

Lars Tornvig Christensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Tornvig Ejendomme ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Tornvig Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden 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 revisionsbevis 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 revision 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 revisionen 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.

Herning, den 18. december 2019

### Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Tornvig Ejendomme ApS Industriparken 27-29 7400 Herning
	CVR-nr.: 28 31 30 47
	Stiftet: 4. januar 2005
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. oktober til 30. september
<b>Direktionen</b>	Lars Tornvig Christensen
<b>Revision</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år drift og udlejning af erhvervsejendomme.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.



**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>536.701</b>	<b>491.213</b>
Personaleomkostninger	1	-234.899	-156.028
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-89.507	-125.608
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-80.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>132.295</b>	<b>209.577</b>
Finansielle omkostninger	2	-108.446	-111.076
<b>Resultat før skat</b>		<b>23.849</b>	<b>98.501</b>
Skat af årets resultat	3	-5.248	-21.673
<b>Årets resultat</b>		<b>18.601</b>	<b>76.828</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		18.601	76.828
		<b>18.601</b>	<b>76.828</b>

## Balance pr. 30. september

### Aktiver

	2019	2018
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	8.924.250	9.004.250
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	211.378	658.828
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.135.628</b>	<b>9.663.078</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>9.135.628</b>	<b>9.663.078</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.187	8.750
Periodeafgrænsningsposter	49.219	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>58.406</b>	<b>8.750</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>651.445</b>	<b>168.040</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>709.851</b>	<b>176.790</b>
<b>Aktiver</b>	<b>9.845.479</b>	<b>9.839.868</b>

### Passiver

Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.204.468	2.185.867
<b>Egenkapital</b>	<b>2.329.468</b>	<b>2.310.867</b>
Hensættelse til udskudt skat	378.199	298.437
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>378.199</b>	<b>298.437</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.127.661	2.295.622
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.127.661</b>	<b>2.295.622</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	169.000	170.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.595.810	4.501.169
Anden gæld	245.341	263.773
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.010.151</b>	<b>4.934.942</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>7.137.812</b>	<b>7.230.564</b>
<b>Passiver</b>	<b>9.845.479</b>	<b>9.839.868</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Eventualforpligtelser	8	

## Noter til årsrapporten

	2018/19 DKK	2017/18 DKK		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	231.850	155.000		
Øvrige personaleomkostninger	3.049	1.028		
	<u>234.899</u>	<u>156.028</u>		
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	91.755	88.985		
Andre finansielle omkostninger	16.691	22.091		
	<u>108.446</u>	<u>111.076</u>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-74.514	-70.950		
Regulering af udskudt skat	79.762	92.623		
	<u>5.248</u>	<u>21.673</u>		
<b>4 Egenkapital</b>				
	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. oktober	125.000	2.185.867	0	2.310.867
Årets resultat	0	18.601	0	18.601
Egenkapital pr. 30. september	<u>125.000</u>	<u>2.204.468</u>	<u>0</u>	<u>2.329.468</u>
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, periodeafgrænsningsposter og gældsforpligtelser .				
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Heraf forfalder DKK 1.453.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.				
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.296.661, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 6.222.091.				

## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualforpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser udgør DKK 357.155.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Tornvig Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Andre driftsindtægter

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

## Regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	20%

Investerings ejendomme består af 3 udlejningsejendomme beliggende i Herning, som er anskaffet i årene 2005 - 2017. Ejendommene har udelukkende erhvervslejemål.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning 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 m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

## Regnskabspraksis

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Erhvervsejendomme

6 - 8 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende leasingydelse.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### 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.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Regnskabspraksis