

**Ny Tornager ApS**  
**CVR-nr. 30705599**  
**Andkærvej 24**  
**7100 Vejle**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jens Gordon

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ny Tornager ApS  
Andkærvej 24  
7100 Vejle

CVR-nr.: 30705599  
Stiftet: 31.10.2006  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Jens Winther  
Jan Bøgelund Olesen

### **Direktion**

Jens Winther

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ny Tornager ApS.

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.

Vejle, den 31.03.2016

### **Direktion**

Jens Winther

### **Bestyrelse**

Jens Winther

Jan Bøgelund Olesen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ny Tornager ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ny Tornager ApS 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 til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Kolding, den 31.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars B. Nielsen  
statsautoriseret revisor

Allan Trolle Pedersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og projektudvikle arealer beliggende i Vejle Kommune.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør (23) t.kr. mod (330) t.kr. sidste år. Der er i årets løb solgt yderligere én grund, således at der nu er solgt 9 af de i alt 15 grunde. Der har i 2015 været afholdt ekstra omkostninger i forbindelse med selve byggemodningen af grundene, hvilket har medført et driftsmæssigt underskud for 2015.

### Forventet udvikling

Der er ultimo 2015 foretaget et skift af ejendomsmægler, hvorefter der er igangsat flere tiltag for at få solgt byggegrundene. Herudover er vi selv ved at opføre et ”prøvehus” på en af de tilbageværende grunde. Vi forventer derfor, at en del af de resterende 7 grunde bliver solgt allerede i 2016. Dette medfører dog ikke den store resultateffekt det kommende år, da grundene i regnskabet er værdisat til de priser, som vi nu forventer at kunne sælge disse til.

### 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.

Årsregnskabet er 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

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

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabs-skat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er byggegrunde, som er indregnet efter samme metode som varebeholdninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

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

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(95.123)</b>	<b>(346.646)</b>
Andre finansielle indtægter		0	1.901
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(3.854)</u>	<u>(667)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(98.977)</b>	<b>(345.412)</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>75.694</u>	<u>15.847</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(23.283)</u></b>	<b><u>(329.565)</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(23.283)</u>	<u>(329.565)</u>
		<b><u>(23.283)</u></b>	<b><u>(329.565)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Aktiver bestemt for salg		3.820.000	4.420.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>3.820.000</b>	<b>4.420.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	860.000
Udskudt skat		0	327.489
Andre tilgodehavender		0	23.126
Tilgodehavende selskabsskat		412.951	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>412.951</b>	<b>1.210.615</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>63.084</b>	<b>199.240</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.296.035</b>	<b>5.829.855</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.296.035</b>	<b>5.829.855</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		201.417	224.700
<b>Egenkapital</b>		<b><u>327.417</u></b>	<b><u>350.700</u></b>
Udskudt skat		15.483	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>15.483</u></b>	<b><u>0</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	150.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.433.417	4.535.888
Anden gæld		519.718	793.267
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.953.135</u></b>	<b><u>5.479.155</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.953.135</u></b>	<b><u>5.479.155</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>4.296.035</u></b>	<b><u>5.829.855</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	224.700	350.700
Årets resultat	0	(23.283)	(23.283)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>201.417</b>	<b>327.417</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	173.245	157.724
Renteomkostninger i øvrigt	1.460	46.369
Dagsværdireguleringer	0	5.415
Øvrige finansielle omkostninger	(170.851)	(208.841)
	<b>3.854</b>	<b>667</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(60.254)	(23.021)
Ændring af udskudt skat	36.994	7.174
Regulering vedrørende tidligere år	(52.434)	0
	<b>(75.694)</b>	<b>(15.847)</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Nominal</b>
		<b>værdi</b>	<b>værdi</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
A-kapitalandele	1	62.500,00	62.500
B-Kapitalandele	1	63.500,00	63.500
	<b>2</b>		<b>126.000</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	126.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	1.000	0	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>125.000</b>	<b>126.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med STB Byg Holding ApS som administrationsselskab. 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.

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet betalingsgaranti over for Vejle Kommune på 75 t.kr.