

Ejendomsselskabet Tornby Strand ApS

Ove Jensens Alle 35

8700 Horsens

CVR-nr. 33 38 52 42

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/05 2017

Per Christian Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016	12
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Tornby Strand 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30. maj 2017

Direktion

Henning Norup

Bestyrelse

Michael Mortensen
formand

Henning Norup

Michael Storgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tornby Strand ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tornby Strand ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vort 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 30. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor

John Lindholm Bode
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Tornby Strand ApS Ove Jensens Alle 35 8700 Horsens
	CVR-nr.: 33 38 52 42
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 30. december 2010
	Regnskabsår: 6. regnskabsår
	Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Michael Mortensen, formand Henning Norup Michael Storgaard
Direktion	Henning Norup
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet M.M. 26 Holding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom samt investering i værdipapirer og alt dermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 918.362, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.005.083.

Årets resultat er påvirket af nedskrivning af selskabets handelsejendomme, som er nedskrevet til salgspris. Ejendommen er overdraget i regnskabsåret 2017.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende. Ledelsen vurderer mulighederne for igangsætning af ny aktivitet, således der skabes indtjening til reetablering af selskabets egenkapital.

Selskabets anpartshavere har tilført kapital, således at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttotab		-154.156	-137.775
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>-1.007.218</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-1.161.374	-137.775
Finansielle omkostninger	2	<u>-234.063</u>	<u>-272.697</u>
Resultat før skat		-1.395.437	-410.472
Skat af årets resultat	3	<u>477.075</u>	<u>-68.044</u>
Årets resultat		<u><u>-918.362</u></u>	<u><u>-478.516</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-918.362</u>	<u>-478.516</u>
		<u><u>-918.362</u></u>	<u><u>-478.516</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Handelsejendomme		<u>3.150.000</u>	<u>4.157.218</u>
Varebeholdninger		<u>3.150.000</u>	<u>4.157.218</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>500.723</u>	<u>189.576</u>
Tilgodehavender		<u>500.723</u>	<u>189.576</u>
Likvide beholdninger		<u>537.094</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.187.817</u>	<u>4.346.794</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.187.817</u></u>	<u><u>4.346.794</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		381.000	381.000
Overført resultat		-2.386.083	-1.467.722
Egenkapital	4	<u>-2.005.083</u>	<u>-1.086.722</u>
Kreditinstitutter		0	3.290.889
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	15.078
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.157.441	1.418.609
Anden gæld		2.025.459	708.940
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.192.900</u>	<u>5.433.516</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.192.900</u>	<u>5.433.516</u>
Passiver i alt		<u>4.187.817</u>	<u>4.346.794</u>
Kapitalberedskab	1		
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	381.000	-1.467.721	-1.086.721
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-918.362</u>	<u>-918.362</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>381.000</u>	<u>-2.386.083</u>	<u>-2.005.083</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Årets resultat		-918.362	-478.516
Reguleringer	7	764.207	340.741
Ændring i driftskapital	8	-5.079	175.917
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-159.234	38.142
Renteudbetalinger og lignende		-234.063	-272.697
Pengestrømme fra ordinær drift		-393.297	-234.555
Betalt selskabsskat		165.928	17.861
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-227.369	-216.694
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		2.738.832	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		1.316.520	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		4.055.352	0
Ændring i likvider		3.827.983	-216.694
Kassekredit		-3.290.889	-3.074.195
Likvider 1. januar 2016		-3.290.889	-3.074.195
Likvider 31. december 2016		537.094	-3.290.889
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		537.094	0
Kassekredit		0	-3.290.889
Likvider 31. december 2016		537.094	-3.290.889

Noter til årsrapporten

1 Kapitalberedskab

Selskabets anpartshavere har tilført kapital, således at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

	2016	2015
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	33.832	50.958
Andre finansielle omkostninger	200.231	221.739
	<u>234.063</u>	<u>272.697</u>

3 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	-311.147	68.044
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-165.928	0
	<u>-477.075</u>	<u>68.044</u>

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 381 anpartar à nominelt kr. 1.000. Ingen anpartar er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015	2014	2013	2012
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2016	381.000	381.000	381.000	381.000	81.000
Tilgang i året	0	0	0	0	300.000
Selskabskapital	<u>381.000</u>	<u>381.000</u>	<u>381.000</u>	<u>381.000</u>	<u>381.000</u>

5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med M.M. 26 Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 17.000 der giver pant i grunde og bygninger ført under varelager med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 3.150. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør 0 kr. pr. 31. december 2016.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	234.063	272.697
Af- og nedskrivninger	1.007.219	0
Skat af årets resultat	-477.075	68.044
	<u>764.207</u>	<u>340.741</u>
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	0	-48.083
Ændring i leverandører mv.	-5.079	224.000
	<u>-5.079</u>	<u>175.917</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tornby Strand ApS for 2016 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 2016 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til den lavere værdi.

Kostpris for grunde omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.