

Ejendomsselskabet TORAJA ApS

Industrivej 50, 9600 Aars
CVR-nr. 34 45 63 56

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.04.16

Tom Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

Ejendomsselskabet TORAJA ApS
Industrivej 50
9600 Aars
Hjemsted: Vesthimmerland
CVR-nr.: 34 45 63 56

Bestyrelse

Tom Pedersen
Jan Pedersen
Rasmus Østergaard Treumer

Direktion

Jan Pedersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jutlander Bank A/S

Dattervirksomhed

1tegration A/S, Vesthimmerland

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet TORAJA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 29. februar 2016

Direktionen

Jan Pedersen

Bestyrelsen

Tom Pedersen
Formand

Jan Pedersen

Rasmus Østergaard Treumer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet TORAJA ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet TORAJA ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske 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 selskabet, 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 erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farsø, den 29. februar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Hosbond Poulsen

Statsaut. revisor

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	331.130	322.125
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-161.530	-161.530
Resultat før finansielle poster	169.600	160.595
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	781.375	475.327
Andre finansielle indtægter	0	21
² Andre finansielle omkostninger	-275.544	-288.235
Resultat før skat	675.431	347.708
Skat af årets resultat	24.861	32.795
Årets resultat	700.292	380.503

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	258.635	164.389
Overført resultat	441.657	216.114
I alt	700.292	380.503

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	4.843.486	4.962.733
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	81.413	123.696
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.924.899	5.086.429
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.301.710	3.043.075
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.301.710	3.043.075
	Anlægsaktiver i alt	8.226.609	8.129.504
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	522.740	310.938
	Tilgodehavende selskabsskat	71.861	100.295
	Tilgodehavender i alt	594.601	411.233
	Likvide beholdninger	0	256
	Omsætningsaktiver i alt	594.601	411.489
	Aktiver i alt	8.821.210	8.540.993

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	676.710	418.075
	Overført resultat	934.689	493.032
4	Egenkapital i alt	1.691.399	991.107
	Hensættelser til udskudt skat	151.000	130.000
	Hensatte forpligtelser i alt	151.000	130.000
	Gæld til realkreditinstitutter	2.491.560	2.634.297
	Deposita	168.000	168.000
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.659.560	2.802.297
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	148.500	148.000
	Gæld til kreditinstitutter	17.219	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.279.992	2.144.535
	Anden gæld	1.863.540	2.315.054
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.319.251	4.617.589
	Gældsforpligtelser i alt	6.978.811	7.419.886
	Passiver i alt	8.821.210	8.540.993

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10-50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Den på erhvervestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består af udlejning af erhvervsjendom, ejerskab til 1tegration A/S samt andre hertil knyttede aktiviteter.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	78.333	78.454
Øvrige finansielle omkostninger	197.211	209.781
I alt	275.544	288.235

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
1tegration A/S, Vesthimmerland	100%

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	80.000	253.686	276.918
Forslag til resultatdisponering	0	164.389	216.114
Saldo pr. 31.12.14	80.000	418.075	493.032

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	80.000	418.075	493.032
Forslag til resultatdisponering	0	258.635	441.657
Saldo pr. 31.12.15	80.000	676.710	934.689

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	148.500	1.945.319	2.640.060	2.782.297
Deposita	0	0	168.000	168.000
I alt	148.500	1.945.319	2.808.060	2.950.297

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 242 på balancedagen, hvoraf t.DKK -72 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.723 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.843.

Selskabet har stillet pant i kapitalandele i datterselskabet overfor gæld til kreditinstitut i dattervirksomheder. Gælden udgør på balancedagen t.DKK 712. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 3.302.