

---

# ***Ejendomsselskabet Torsmark ApS***

Hindborgvej 8, 7860 Spøttrup

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 35 03 36 10

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 10/5 2017

Søren Wibholm Just  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8
Noter, regnskabspraksis	11

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Torsmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Oddense, den 10. maj 2017

## Direktion

Søren Wibholm Just

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Torsmark ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Torsmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 10. maj 2017

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Furbo

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Torsmark ApS  
Hindborgvej 8  
7860 Spøttrup

CVR-nr.: 35 03 36 10  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Skive

**Direktion**

Søren Wibholm Just

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Resenvej 81  
Postboks 19  
7800 Skive

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-7.059.205</b>	<b>2.747.002</b>
Administrationsomkostninger		-138.456	-53.054
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-7.197.661</b>	<b>2.693.948</b>
Finansielle indtægter	2	175.548	1.070.360
Finansielle omkostninger	3	-1.055.555	-1.233.321
<b>Resultat før skat</b>		<b>-8.077.668</b>	<b>2.530.987</b>
Skat af årets resultat	4	1.469.572	-360.986
<b>Årets resultat</b>		<b>-6.608.096</b>	<b>2.170.001</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Overført resultat		-6.608.096	170.001
		<b>-6.608.096</b>	<b>2.170.001</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		118.826.338	107.024.075
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	3.104.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>118.826.338</b>	<b>110.128.575</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>118.826.338</b>	<b>110.128.575</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.125	281.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	862.940
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.712.981	4.002.194
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.723.106</b>	<b>5.146.384</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.600.000</b>	<b>27.932</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.323.106</b>	<b>5.174.316</b>
<b>Aktiver</b>		<b>126.149.444</b>	<b>115.302.891</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		16.644.591	0
Overført resultat		8.314.056	14.922.152
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>25.038.647</b>	<b>17.002.152</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	6.724.000	3.429.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.724.000</b>	<b>3.429.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		90.762.241	92.080.248
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>90.762.241</b>	<b>92.080.248</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.200.000	1.056.000
Kreditinstitutter		361.850	0
Modtagne forudbetalinger		0	225.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.484	3.781
Gæld til tilknyttede virksomheder		555.381	0
Selskabsskat		0	537.986
Anden gæld		1.493.841	968.724
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.624.556</b>	<b>2.791.491</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>94.386.797</b>	<b>94.871.739</b>
<b>Passiver</b>		<b>126.149.444</b>	<b>115.302.891</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>2016</b>					
Egenkapital 1. januar	80.000	0	14.922.152	2.000.000	17.002.152
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets opskrivning	0	21.338.591	0	0	21.338.591
Skat af årets opskrivning	0	-4.694.000	0	0	-4.694.000
Årets resultat	0	0	-6.608.096	0	-6.608.096
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>16.644.591</b>	<b>8.314.056</b>	<b>0</b>	<b>25.038.647</b>
<b>2015</b>					
Egenkapital 1. januar	80.000	0	14.752.151	0	14.832.151
Årets resultat	0	0	170.001	2.000.000	2.170.001
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>14.922.152</b>	<b>2.000.000</b>	<b>17.002.152</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og bortforpagte fast ejendom.

Selskabet har i året solgt et bygningsset samt nedrevet et andet, hvilket har medført store nedskrivninger i året.

	2016 DKK	2015 DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	1.070.360
Valutakursgevinster	175.548	0
	<b>175.548</b>	<b>1.070.360</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.055.555	1.153.612
Valutakurstab	0	79.709
	<b>1.055.555</b>	<b>1.233.321</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-70.572	537.986
Årets udskudte skat	3.295.000	-177.000
	<b>3.224.428</b>	<b>360.986</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-1.469.572	360.986
Skat af egenkapitalbevægelser	4.694.000	0
	<b>3.224.428</b>	<b>360.986</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	116.744.960	4.435.000
Tilgang i årets løb	2.335.775	0
Afgang i årets løb	-12.544.800	-4.435.000
Kostpris 31. december	106.535.935	0
Årets opskrivninger	21.338.591	0
Opskrivninger 31. december	21.338.591	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	9.720.885	1.330.500
Årets afskrivninger	1.185.881	443.500
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-1.858.578	-1.774.000
Af- og nedskrivninger 31. december	9.048.188	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>118.826.338</b>	<b>0</b>
Afskrives over	15-50 år	10 år
	2016 DKK	2015 DKK

## 6 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	7.725.000	3.429.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-1.001.000	0
	<b>6.724.000</b>	<b>3.429.000</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	85.262.241	87.080.248
Mellem 1 og 5 år	5.500.000	5.000.000
Langfristet del	90.762.241	92.080.248
Inden for 1 år	1.200.000	1.056.000
	<b>91.962.241</b>	<b>93.136.248</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	118.826.338	107.024.075
---	-------------	-------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 16.300, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på	118.826.338	107.024.075
--	-------------	-------------

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders bankengagementer.

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Torsmark Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Torsmark ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Noter, regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Ved udlejning af jord og bygninger indregnes nettoomsætning, når fordele og risici er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

## Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger m.v.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Jord måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende er jorden opskrevet til vurderet værdi, ud fra en forsigtig vurdering af sammenlignelige transaktioner på markedet. Fastlæggelse af værdien medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

## Noter, regnskabspraksis

Bygninger	15-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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

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