
Ejendomsselskabet Torsmark ApS

Hindborgvej 8, 7860 Spøttrup

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 35 03 36 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/5 2018

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Oddense, den 22. maj 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 22. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Olesen Furbo
statsautoriseret revisor
mne32204

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
Reservevej 81
Postboks 19
7800 Skive

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		2.853.470	-7.059.205
Administrationsomkostninger		-98.401	-138.456
Resultat af ordinær primær drift		2.755.069	-7.197.661
Finansielle indtægter	2	0	175.548
Finansielle omkostninger	3	-949.963	-1.055.555
Resultat før skat		1.805.106	-8.077.668
Skat af årets resultat	4	-397.000	1.469.572
Årets resultat		1.408.106	-6.608.096

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.408.106	-6.608.096
		1.408.106	-6.608.096

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		118.128.741	118.826.338
Materielle anlægsaktiver	5	118.128.741	118.826.338
Anlægsaktiver		118.128.741	118.826.338
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.675	10.125
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.066	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.515.792	3.712.981
Tilgodehavender		2.538.533	3.723.106
Likvide beholdninger		387.634	3.600.000
Omsætningsaktiver		2.926.167	7.323.106
Aktiver		121.054.908	126.149.444

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		16.644.591	16.644.591
Overført resultat		9.722.162	8.314.056
Egenkapital		26.446.753	25.038.647
Hensættelse til udskudt skat		7.121.000	6.724.000
Hensatte forpligtelser		7.121.000	6.724.000
Gæld til realkreditinstitutter		86.165.015	90.762.241
Langfristede gældsforpligtelser	6	86.165.015	90.762.241
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.100.000	1.200.000
Kreditinstitutter		0	361.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.550	13.484
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	555.381
Anden gæld		151.590	1.493.841
Kortfristede gældsforpligtelser		1.322.140	3.624.556
Gældsforpligtelser		87.487.155	94.386.797
Passiver		121.054.908	126.149.444
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
2017					
Egenkapital 1. januar	80.000	16.644.591	8.314.056	0	25.038.647
Årets resultat	0	0	1.408.106	0	1.408.106
Egenkapital 31. december	80.000	16.644.591	9.722.162	0	26.446.753
2016					
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
Egenkapital 31. december	80.000	16.644.591	8.314.056	0	25.038.647

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og bortforpagte fast ejendom.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Valutakursgevinster	0	175.548
	<u>0</u>	<u>175.548</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	949.963	1.055.555
	<u>949.963</u>	<u>1.055.555</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-70.572
Årets udskudte skat	397.000	3.295.000
	<u>397.000</u>	<u>3.224.428</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	397.000	-1.469.572
Skat af egenkapitalbevægelser	0	4.694.000
	<u>397.000</u>	<u>3.224.428</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>106.535.935</u>
Kostpris 31. december	<u>106.535.935</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>21.338.591</u>
Opskrivninger 31. december	<u>21.338.591</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	9.048.188
Årets afskrivninger	<u>697.597</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>9.745.785</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>118.128.741</u>
Afskrives over	<u>15-50 år</u>

6 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:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	81.765.015	85.262.241
Mellem 1 og 5 år	<u>4.400.000</u>	<u>5.500.000</u>
Langfristet del	86.165.015	90.762.241
Inden for 1 år	<u>1.100.000</u>	<u>1.200.000</u>
	<u>87.265.015</u>	<u>91.962.241</u>

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	118.128.741	118.826.338
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 8.800, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på	118.128.741	118.826.338

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 til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Torsmark ApS for 2017 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 2017 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

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.

Bruttofortjeneste

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

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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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:

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 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

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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.