

---

# ***Ejendomsselskabet Torsmark ApS***

Hindborgvej 8, 7860 Spøttrup

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 35 03 36 10

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/4 2019

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

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Oddense, den 15. april 2019

### **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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 15. april 2019

## 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  
Resenvej 81  
Postboks 19  
7800 Skive

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.510.392</b>	<b>2.853.470</b>
Administrationsomkostninger		-62.464	-98.401
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>3.447.928</b>	<b>2.755.069</b>
Finansielle omkostninger	2	-1.472.874	-949.963
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.975.054</b>	<b>1.805.106</b>
Skat af årets resultat	3	-144.000	-397.000
<b>Årets resultat</b>		<b>1.831.054</b>	<b>1.408.106</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.831.054	1.408.106
		<b>1.831.054</b>	<b>1.408.106</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		115.722.242	118.128.741
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>115.722.242</b>	<b>118.128.741</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>115.722.242</b>	<b>118.128.741</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	17.675
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.066
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.069.273	2.515.792
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.069.273</b>	<b>2.538.533</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>769.069</b>	<b>387.634</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.838.342</b>	<b>2.926.167</b>
<b>Aktiver</b>		<b>121.560.584</b>	<b>121.054.908</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		15.653.511	16.644.591
Overført resultat		11.751.489	9.722.162
<b>Egenkapital</b>		<b>27.485.000</b>	<b>26.446.753</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.041.000	7.121.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.041.000</b>	<b>7.121.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		83.733.500	86.165.015
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>83.733.500</b>	<b>86.165.015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	2.114.000	1.100.000
Kreditinstitutter		55.442	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.414	70.550
Anden gæld		1.124.228	151.590
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.301.084</b>	<b>1.322.140</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>87.034.584</b>	<b>87.487.155</b>
<b>Passiver</b>		<b>121.560.584</b>	<b>121.054.908</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
<b>2018</b>				
Egenkapital 1. januar	80.000	16.644.591	9.722.162	26.446.753
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-991.080	991.080	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-1.016.807	-1.016.807
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	224.000	224.000
Årets resultat	0	0	1.831.054	1.831.054
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>15.653.511</b>	<b>11.751.489</b>	<b>27.485.000</b>
<b>2017</b>				
Egenkapital 1. januar	80.000	16.644.591	8.314.056	25.038.647
Årets resultat	0	0	1.408.106	1.408.106
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>16.644.591</b>	<b>9.722.162</b>	<b>26.446.753</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og bortforpagte fast ejendom.

## 2 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	2018	2017
	DKK	DKK
	1.472.874	949.963
	<b>1.472.874</b>	<b>949.963</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

0

Årets udskudte skat

-80.000

**397.000**

der fordeler sig således:

Skat af årets resultat

144.000

Skat af egenkapitalbevægelser

-224.000

**397.000**

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	106.535.935
Afgang i årets løb	<u>-630.000</u>
Kostpris 31. december	<u>105.905.935</u>
Opskrivninger 1. januar	21.338.591
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	<u>-1.270.000</u>
Opskrivninger 31. december	<u>20.068.591</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	9.745.785
Årets afskrivninger	<u>506.499</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>10.252.284</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>115.722.242</u></b>
Afskrives over	<u>15-50 år</u>

## 5 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>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	75.195.500	81.765.015
Mellem 1 og 5 år	<u>8.538.000</u>	<u>4.400.000</u>
Langfristet del	83.733.500	86.165.015
Inden for 1 år	<u>2.114.000</u>	<u>1.100.000</u>
	<b><u>85.847.500</u></b>	<b><u>87.265.015</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	115.722.242	118.128.741
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	115.722.242	118.128.741

### 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

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Torsmark ApS for 2018 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 2018 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

## 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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger m.v.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

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 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 gældsmetode 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 vedrører 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.