



Tlf.: 87 10 63 00  
 randers@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Thors Bakke 4, 2.  
 DK-8900 Randers C  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET TAARNLY APS**

**HADSUNDVEJ 98, 8930 RANDERS NØ**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 6. juni 2019

---

**Jannie Høtbjerg Hansen**

**CVR-NR. 36 04 51 40**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Taarnly ApS Hadsundvej 98 8930 Randers NØ
	CVR-nr.: 36 04 51 40 Stiftet: 11. juli 2014 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jannie Høtbjerg Pia Susanne Madsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland, Nordre afdeling Mariagervej 47 8930 Randers NV

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 3. juni 2019

Direktion:

---

Jannie Høtbjerg

---

Pia Susanne Madsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Taarnly ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Taarnly ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 3. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsselskab, herunder udlejning.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>132.763</b>	<b>156.536</b>
Af- og nedskrivninger.....		-22.647	-25.880
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>110.116</b>	<b>130.656</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		20.886	-66.000
Andre finansielle indtægter.....		0	2
Andre finansielle omkostninger.....	1	-84.358	-84.035
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>46.644</b>	<b>-19.377</b>
Skat af årets resultat.....	2	-5.858	-10.066
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>40.786</b>	<b>-29.443</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		40.786	-29.443
<b>I ALT</b> .....		<b>40.786</b>	<b>-29.443</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		2.186.678	2.209.325
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.186.678</b>	<b>2.209.325</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		38.886	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>38.886</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.225.564</b>	<b>2.209.325</b>
Udskudte skatteaktiver.....		0	994
Andre tilgodehavender.....		54.780	54.780
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>54.780</b>	<b>55.774</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.381</b>	<b>16.310</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>56.161</b>	<b>72.084</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.281.725</b>	<b>2.281.409</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overkurs ved emission.....		5.000	5.000
Overført overskud.....		-32.639	-73.425
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>22.361</b>	<b>-18.425</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.864	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.864</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.242.417	1.309.759
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.242.417</b>	<b>1.309.759</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	67.300	67.300
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		912.374	878.038
Anden gæld.....		32.409	44.737
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.012.083</b>	<b>990.075</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.254.500</b>	<b>2.299.834</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.281.725</b>	<b>2.281.409</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>8</b>		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	16.733	16.089	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	67.625	67.946	
	<b>84.358</b>	<b>84.035</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	5.858	10.066	
	<b>5.858</b>	<b>10.066</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....		2.286.965	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>2.286.965</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		77.640	
Årets afskrivninger .....		22.647	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>100.287</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>2.186.678</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2018.....		66.000	
Tilgang.....		18.000	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>84.000</b>	
Årets opskrivninger .....		38.886	
<b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>38.886</b>	
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. januar 2018.....		66.000	
Årets nedskrivning.....		18.000	
<b>Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2018.....</b>		<b>84.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>38.886</b>	
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
FriskeBlomster.dk ApS, Randers NØ.....	51.848	-7.509	75 %

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>5</b>
		Selskabs-	Overkurs ved	Overført	I alt	
		kapital	emission	overskud		
Egenkapital 1. januar 2018.....		50.000	5.000	-73.425	-18.425	
Forslag til resultatdisponering.....				40.786	40.786	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>		<b>50.000</b>	<b>5.000</b>	<b>-32.639</b>	<b>22.361</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.309.717	67.300	972.200	1.377.059	67.300	
	<b>1.309.717</b>	<b>67.300</b>	<b>972.200</b>	<b>1.377.059</b>	<b>67.300</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.310 tkr., er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.187 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 385 tkr., der giver pant i overstående grunde og bygninger.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:						
1 (2017: 1)						

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Taarnly ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

**Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder**

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, 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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	750.000 kr

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

**Finansielle anlægsaktiver**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør X år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.