
Tornhøjvej ApS

Rømersvej 3, 9000 Aalborg

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 38 60 24 46

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/4 2019

Robert Gade Madsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Tornhøjvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. april 2019

Direktion

Robert Gade Madsen

Bestyrelse

Finn Madsen

Anders Nielsen

Robert Gade Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Tornhøjvej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tornhøjvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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 ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

Overtrædelse af straffeloven samt skatte- og afgiftslovgivningen

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet ikke har foretaget rettidig indberetning af moms til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Hellerup, den 23. april 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Eghoff
statsautoriseret revisor
mne30221

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tornhøjvej ApS
Rømersvej 3
9000 Aalborg

CVR-nr.: 38 60 24 46
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aalborg

Bestyrelse

Finn Madsen
Anders Nielsen
Robert Gade Madsen

Direktion

Robert Gade Madsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Tornhøjvej ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendommen matr.nr. 8 gc og matr.nr. 8 gæ, begge Nr. Tranders, Aalborg Jorder, beliggende Tornhøjvej 4A, 9220 Aalborg Ø, samt at udvikle denne ejendom ved opførelse af en ny bebyggelse samt ved etablering af udensomsarealer, herunder parkeringspladser, på ejendommen med henblik på videresalg.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på DKK 465.566, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på DKK 644.182.

Likviditetsrisici

Det ultimative moderselskab (RGM Holding ApS) vil sørge for den fornødne likviditet i Tornhøjvej ApS idet omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-443.715	-17.399
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Bruttotab efter værdireguleringer		-443.715	-17.399
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-194.706	0
Finansielle indtægter	2	686.090	0
Finansielle omkostninger	3	-588.563	-42.031
Resultat før skat		-540.894	-59.430
Skat af årets resultat	4	75.328	13.066
Årets resultat		-465.566	-46.364

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-465.566	-46.364
		-465.566	-46.364

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Materielle anlægsaktiver under udførelse		18.947.037	35.369.031
Materielle anlægsaktiver	5	18.947.037	35.369.031
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	9.135.635	0
Finansielle anlægsaktiver		9.135.635	0
Anlægsaktiver		28.082.672	35.369.031
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.883.345	0
Andre tilgodehavender		0	584.949
Udskudt skatteaktiv		403.678	13.066
Periodeafgrænsningsposter		18.344	0
Tilgodehavender		39.305.367	598.015
Likvide beholdninger		62.598	100.668
Omsætningsaktiver		39.367.965	698.683
Aktiver		67.450.637	36.067.714

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-694.182	-46.364
Egenkapital		-644.182	3.636
Gæld til realkreditinstitutter		11.763.466	12.555.483
Anden gæld		27.485.813	19.994.438
Langfristede gældsforpligtelser	7	39.249.279	32.549.921
Gæld til realkreditinstitutter	7	791.620	32.195
Kreditinstitutter		26.516.928	2.120.442
Modtagne forudbetalinger fra kunder		43.946	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.237.360	1.296.823
Deposita		64.697	64.697
Anden gæld	7	190.989	0
Kortfristede gældsforpligtelser		28.845.540	3.514.157
Gældsforpligtelser		68.094.819	36.064.078
Passiver		67.450.637	36.067.714
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-46.364	3.636
Nettoeffekt som følge af spaltning	0	-9.112.593	-9.112.593
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.000	-9.158.957	-9.108.957
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	8.930.341	8.930.341
Årets resultat	0	-465.566	-465.566
Egenkapital 31. december	50.000	-694.182	-644.182

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Det ultimative moderselskab (RGM Holding ApS) vil sørge for den fornødne likviditet i Tornhøjvej ApS idet omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets drift.

	2018 DKK	2017 DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	629.403	0
Andre finansielle indtægter	56.687	0
	686.090	0
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	588.563	42.031
	588.563	42.031
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-75.328	-13.066
	-75.328	-13.066
5 Materielle anlægsaktiver		Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK
Kostpris 1. januar		35.369.031
Tilgang i årets løb		3.592.064
Afgang i årets løb		-20.014.058
Kostpris 31. december		18.947.037
Regnskabsmæssig værdi 31. december		18.947.037
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris		12.333

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	400.000	0
Kostpris 31. december	400.000	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	-194.706	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	8.930.341	0
Værdireguleringer 31. december	8.735.635	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.135.635	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Tornhøjvej 1 ApS	Aalborg	50.000	100%
Tornhøjvej 2 ApS	Aalborg	51.000	98%
Tornhøjvej 3 ApS	Aalborg	50.000	100%
Tornhøjvej 4 ApS	Aalborg	50.000	100%
Tornhøjvej 5 ApS	Aalborg	50.000	100%

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:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.118.458	5.252.615
Mellem 1 og 5 år	<u>7.645.008</u>	<u>7.302.868</u>
Langfristet del	11.763.466	12.555.483
Inden for 1 år	<u>791.620</u>	<u>32.195</u>
	<u>12.555.086</u>	<u>12.587.678</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>27.485.813</u>	<u>19.994.438</u>
Langfristet del	27.485.813	19.994.438
Øvrig kortfristet gæld	<u>190.989</u>	<u>0</u>
	<u>27.676.802</u>	<u>19.994.438</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.555, er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	18.898.664	35.369.031
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Øvrige:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 22.850, der er givet pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	18.898.664	35.369.031

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten. 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

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tornhøjvej 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.

Der er i regnskabsåret foretaget en koncernintern spaltning med Tornhøjvej 2 ApS med virkning den 2. november 2017. Spaltningen er gennemført til markedsværdier. Markedsværdien af de udspaltede nettoaktiver udgjorde DKK 9,1 mio, hvilket har medført en reduktion af egenkapitalen på DKK 9,1 mio. Der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstal.

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 og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger såsom ejendomsskat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

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 danske virksomheder hvori det ultimative moderselskab har kontrol. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

Balancen

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver ind-

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

regnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

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.

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.