

---

# ***Tornhøjvej ApS***

Rømersvej 3, 9000 Aalborg

## **Årsrapport for 2017**

(regnskabsår 26/4 - 31/12)

---

CVR-nr. 38 60 24 46

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

Robert Gade Madsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 26. april - 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 26. april - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. maj 2018

## Direktion

Robert Gade Madsen

## Bestyrelse

Finn Madsen

Anders Nielsen

Robert Gade Madsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Tornhøjvej ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tornhøjvej ApS for regnskabsåret 26. april - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. april - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 har foretaget rettidig indberetning af moms til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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.

Hellerup, den 22. maj 2018

**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: 26. april - 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 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

## 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 2017 udviser et underskud på DKK 46.364, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 3.636.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 26. april - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-17.399</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-42.031</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-59.430</b>
Skat af årets resultat	2	<u>13.066</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-46.364</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-46.364</u>
		<b><u>-46.364</u></b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK
Materielle anlægsaktiver under udførelse		35.369.031
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>35.369.031</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>35.369.031</b>
Andre tilgodehavender		584.949
Udskudt skatteaktiv		13.066
<b>Tilgodehavender</b>		<b>598.015</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>100.668</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>698.683</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.067.714</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		-46.364
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.636</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.555.483
Anden gæld		19.994.438
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>32.549.921</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	32.195
Kreditinstitutter		2.120.442
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.296.823
Deposita		64.697
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.514.157</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>36.064.078</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>36.067.714</u></b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	
Anvendt regnskabspraksis	6	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 26. april	50.000	0	50.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-46.364</u>	<u>-46.364</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-46.364</u></b>	<b><u>3.636</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2017
	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	42.031
	<b>42.031</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	0
Årets udskudte skat	-13.066
	<b>-13.066</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK
Kostpris 26. april	0
Tilgang i årets løb	35.369.031
Kostpris 31. december	35.369.031
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>35.369.031</b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	1.588.748

# Noter til årsregnskabet

## 4 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:

	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	5.252.615
Mellem 1 og 5 år	7.302.868
Langfristet del	12.555.483
Inden for 1 år	32.195
	<b>12.587.678</b>
<b>Anden gæld</b>	
Mellem 1 og 5 år	19.994.438
Langfristet del	19.994.438
Inden for 1 år	0
	<b>19.994.438</b>

# Noter til årsregnskabet

2017

DKK

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.597, er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 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 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

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tornhøjvej ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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 rabatter i forbindelse med salget.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### 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

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

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

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

### 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.

### 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 nominal værdi.