



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Norgesvej 2  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TORNHØJ EJENDOMME APS**  
**TRYGGELEV 6A, TRYGGELEV, 5932 HUMBLE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2017 - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. juni 2019

---

Daniel Rohde Braaby Tornhøj

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Tornhøj Ejendomme ApS Tryggelev 6A Tryggelev 5932 Humble
	CVR-nr.: 45 04 17 19 Stiftet: 26. juni 1973 Hjemsted: Langeland Regnskabsår: 1. juli 2017 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Daniel Rohde Braaby Tornhøj
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Norgesvej 2 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Tinghusgade 22 5700 Svendborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018 for Tornhøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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. juli 2017 - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humble, den 10. maj 2019

Direktion:

---

Daniel Rohde Braaby Tornhøj

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejeren i Tornhøj Ejendomme ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for Tornhøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet, 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. juli 2017 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 10. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Duedahl  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11644

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

### **Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling**

Årets resultat dækker en periode på 18 måneder, da regnskabsåret er omlagt i forbindelse med sambeskatning.

Sammenligningstal dækker en periode på 12 måneder.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 31. DECEMBER**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>523.626</b>	<b>153.312</b>
Af- og nedskrivninger.....		-174.391	-126.853
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>349.235</b>	<b>26.459</b>
Andre finansielle indtægter.....		120.783	960
Andre finansielle omkostninger.....	1	-67.633	-57.133
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>402.385</b>	<b>-29.714</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>402.385</b>	<b>-29.714</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		402.385	-29.714
<b>I ALT</b> .....		<b>402.385</b>	<b>-29.714</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		1.896.804	1.652.287
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>1.896.804</b>	<b>1.652.287</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.896.804</b>	<b>1.652.287</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	34.375
Andre tilgodehavender.....		2.808	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	20.681
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.808</b>	<b>55.056</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>689.476</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>692.284</b>	<b>55.056</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.589.088</b>	<b>1.707.343</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		340.000	340.000
Reserve for opskrivninger.....		235.870	283.753
Overført resultat.....		496.934	46.667
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.072.804</b>	<b>670.420</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	521.189
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		7.100	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.600	35.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.325.588	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	456.675
Anden gæld.....		150.996	24.059
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.516.284</b>	<b>1.036.923</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.516.284</b>	<b>1.036.923</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.589.088</b>	<b>1.707.343</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		



## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	42.423	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	25.210	57.133	
	<b>67.633</b>	<b>57.133</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

		Grunde og bygninger	2
Kostpris 1. juli 2017.....		2.931.220	
Tilgang.....		418.908	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>3.350.128</b>	
Opskrivninger 1. juli 2017.....		869.650	
<b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>869.650</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017.....		2.148.583	
Årets afskrivninger .....		174.391	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>2.322.974</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>1.896.804</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		1.574.994	

**Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt	3
Egenkapital 1. juli 2017.....	340.000	283.753	46.666	670.419	
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger.....		-47.883		-47.883	
Andre reguleringer.....			47.883	47.883	
Forslag til resultatdisponering.....			402.385	402.385	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>340.000</b>	<b>235.870</b>	<b>496.934</b>	<b>1.072.804</b>	

**Eventualposter mv.****Eventualaktiver**

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 619 t.kr., som ikke er optaget i regnskabsåret.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TJFD Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

4

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Ingen.	<b>5</b>
<b>Medarbejderforhold</b> Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)	<b>6</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Tornhøj Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

### Driftsomkostninger ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholde omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelseomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	0 %

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgpris 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.