



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østre Havnevej 2, 2. sal
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

TORNHØJ EJENDOMME APS
TRYGGELEV 6A, TRYGGELEV, 5932 HUMBLE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. juni 2024

Daniel Rohde Braaby Tornhøj

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-15 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Tornhøj Ejendomme ApS Tryggelev 6A Tryggelev 5932 Humble |
| | CVR-nr.: 45 04 17 19 Stiftet: 26. juni 1973 Kommune: Langeland Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Daniel Rohde Braaby Tornhøj |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg |
| Pengeinstitut | Nordea Bank Tinghusgade 22 5700 Svendborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humble, den 11. juni 2024

Direktion:

Daniel Rohde Braaby Tornhøj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Tornhøj Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tornhøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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 udtrykker 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Svendborg, den 11. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Maria Højborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44067

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

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 | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 990.063 | 911.130 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | | -145.450 | -131.916 |
| DRIFTSRESULTAT | | 844.613 | 779.214 |
| Andre finansielle indtægter | | 678 | 217 |
| Øvrige finansielle omkostninger..... | 1 | -437 | -4.311 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 844.854 | 775.120 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -197.017 | -149.867 |
| ÅRETS RESULTAT | | 647.837 | 625.253 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 600.000 | 800.000 |
| Overført resultat..... | | 47.837 | -174.747 |
| I ALT | | 647.837 | 625.253 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 2.467.827 | 2.093.481 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 2.467.827 | 2.093.481 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | | 1.000 | 1.000 |
| Lejedespositum og andre tilgodehavender..... | | 28.850 | 64.850 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 4 | 29.850 | 65.850 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 2.497.677 | 2.159.331 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 44.938 | 12.674 |
| Andre tilgodehavender..... | | 53.213 | 72.618 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 6.453 | 6.616 |
| Tilgodehavender..... | | 104.604 | 91.908 |
| Likvide beholdninger..... | | 507.088 | 279.987 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 611.692 | 371.895 |
| AKTIVER..... | | 3.109.369 | 2.531.226 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 340.000 | 340.000 |
| Reserve for opskrivninger..... | | 835.086 | 504.987 |
| Overført resultat..... | | 778.893 | 588.987 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 600.000 | 800.000 |
| EGENKAPITAL..... | | 2.553.979 | 2.233.974 |
| Deposita..... | | 68.700 | 53.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 68.700 | 53.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | | 5.200 | 5.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 22.704 | 19.433 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 150.304 | 0 |
| Selskabsskat..... | | 197.017 | 149.867 |
| Anden gæld..... | | 111.465 | 69.952 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 486.690 | 244.252 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 555.390 | 297.252 |
| PASSIVER..... | | 3.109.369 | 2.531.226 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr. | Anpartskapital | Reserve for opskrivninger | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---|----------------|---------------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 340.000 | 504.987 | 588.987 | 800.000 | 2.233.974 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | | 47.837 | 600.000 | 647.837 |
| Transaktioner med ejere | | | | | |
| Ordinært udbytte..... | | | | -800.000 | -800.000 |
| Andre lovpligtige bindinger | | | | | |
| Årets opskrivninger..... | | 472.168 | | | 472.168 |
| Overførsler | | | | | |
| Tilladt udligning..... | | -142.069 | 142.069 | | 0 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 340.000 | 835.086 | 778.893 | 600.000 | 2.553.979 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note |
|---|----------------|--|----------|
| Øvrige finansielle omkostninger | | | 1 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 437 | 0 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 0 | 4.311 | |
| | 437 | 4.311 | |
| | | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 197.017 | 149.867 | |
| | 197.017 | 149.867 | |
| | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| kr. | | Investeringsejen omme | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | | 3.556.818 | |
| Tilgang..... | | 47.628 | |
| Kostpris 31. december 2023..... | | 3.604.446 | |
| | | | |
| Opskrivninger 1. januar 2023..... | | 1.326.383 | |
| Årets opskrivninger | | 472.168 | |
| Opskrivninger 31. december 2023..... | | 1.798.551 | |
| | | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023..... | | 2.789.720 | |
| Årets afskrivninger | | 145.450 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023..... | | 2.935.170 | |
| | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | | 2.467.827 | |
| | | | |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1..... | | 0 | |
| | | | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | 4 |
| kr. | | Andre Lejededpositum og værdipapirer og kapitalandele andre tilgodehavender | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | 1.000 | 100.850 | |
| Afgang..... | 0 | -36.000 | |
| Kostpris 31. december 2023..... | 1.000 | 64.850 | |
| | | | |
| Overførsel til omsætningsaktiv..... | 0 | 36.000 | |
| Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2023..... | 0 | 36.000 | |
| | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | 1.000 | 28.850 | |

NOTER

| | | | | | Note |
|--|---------------|----------|---------------|---------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 31/12 2023 | Afdrag | Restgæld | 31/12 2022 | |
| | gæld i alt | næste år | efter 5 år | gæld i alt | |
| Deposita..... | 68.700 | 0 | 68.700 | 53.000 | |
| | 68.700 | 0 | 68.700 | 53.000 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 6 |
| Eventualaktiver | | | | | |
| Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 3 tkr., som ikke er optaget i regnskabsåret. | | | | | |
| Eventualforpligtelser | | | | | |
| Ingen. | | | | | |
| 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 administrationsselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 7 |
| Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 840 tkr., der giver pant i grunde og bygninger Eggertsvej 3 og Bagenkopvej 1B, Humble. Et ejerpantebrev på 465 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 0 tkr., mens ejerpantebreve på i alt 375 tkr. er i selskabets besiddelse. | | | | | |
| Regnskabsmæssig værdi af ejendomme på balancedagen udgør 1.398 tkr. | | | | | |
| Medarbejderforhold | | | | | 8 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | | | | 1 | 1 |
| Antal ansatte vedrører ledelsen, som ikke modtager vederlag. | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Tornhøj Ejendomme ApS for 2023 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Driftsomkostninger ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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 af årets resultat

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

Investerings ejendomme måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Dagsværdien fastlægges på baggrund af en beregning af normalafkast.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 |
|-----------------------------|----------|-----------|
| Investerings ejendomme..... | 20-40 år | 0 % |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på depasita.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.