



Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Langlandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TORNHØJ, GELSTED APS**  
**GELSTED MOSE 2, 5591 GELSTED**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. maj 2016

---

Svend Aage Pedersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Tornhøj, Gelsted ApS Gelsted Mose 2 5591 Gelsted
	CVR-nr.: 70 59 73 14 Stiftet: 1. december 1982 Hjemsted: Gelsted Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Svend Aage Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
<b>Pengeinstitut</b>	Totalbanken Odensevej 95 5260 Odense S

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Tornhøj, Gelsted 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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.

Gelsted, den 20. maj 2016

Direktion

---

Svend Aage Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Tornhøj, Gelsted ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Tornhøj, Gelsted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisors 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.

Middelfart, den 20. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Tornhøj, Gelsted ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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.

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.

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. 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 herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30-60 år	75%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>82.070</b>	<b>38.671</b>
Af- og nedskrivninger.....		-2.894	-3.773
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>79.176</b>	<b>34.898</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.278	285
Andre finansielle omkostninger.....		-43.116	-41.259
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>37.338</b>	<b>-6.076</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>37.338</b>	<b>-6.076</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		37.338	-6.076
<b>I ALT</b> .....		<b>37.338</b>	<b>-6.076</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		1.343.286	1.346.179
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>1.343.286</b>	<b>1.346.179</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.343.286</b>	<b>1.346.179</b>
Andre tilgodehavender.....		663	382
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>663</b>	<b>382</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		34.080	38.667
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>34.080</b>	<b>38.667</b>
Likvide beholdninger.....		1.306	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>36.049</b>	<b>39.049</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.379.335</b>	<b>1.385.228</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		326.019	288.681
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>526.019</b>	<b>488.681</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		720.944	776.518
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>720.944</b>	<b>776.518</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	55.574	54.247
Gæld til pengeinstitutter.....		0	39.209
Anden gæld.....		76.798	26.573
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>132.372</b>	<b>120.029</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>853.316</b>	<b>896.547</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.379.335</b>	<b>1.385.228</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	1.782.009	9.762	
Kostpris 31. december 2015.....	1.782.009	9.762	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	435.829	9.762	
Årets afskrivninger .....	2.894	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	438.723	9.762	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>1.343.286</b>	<b>0</b>	

<b>Egenkapital</b>				<b>2</b>
--------------------	--	--	--	----------

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	200.000	288.681	488.681
Forslag til årets resultatdisponering.....		37.338	37.338
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>200.000</b>	<b>326.019</b>	<b>526.019</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>3</b>
--	--	--	--	--	----------

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	830.765	776.518	55.574	484.705
	<b>830.765</b>	<b>776.518</b>	<b>55.574</b>	<b>484.705</b>

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>4</b>
--	--	--	--	--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 776.518 kr. er der givet pant i grunde og bygninger.

Der er tingtyst ejerpantebrev nominelt på 400.000 kr. med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.