

## ÅRSRAPPORT 2024/25

**Tornby Klit ApS**  
Horsens Østergårde 3  
9520 Skørping

CVR nr. 38521640

**Indberetter:**  
STEPITO A/S  
Porsborgparken 39  
9530 Støvring

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 22. oktober 2025

**Dirigent**  
Lars Søgaard

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Tornby Klit ApS  
Horsens Østergårde 3  
9520 Skørping

Email: horsensgaard@c.dk

CVR-nr.: 38521640  
Stiftelsesdato: 26.03.17  
Hjemsted: Rebild Kommune  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Direktion

Bjarne Toftdahl Bak

### Bankforbindelse

Nordea

## Ledelsespåtegning

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for Tornby Klit ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

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

Jeg anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skørping, den 22. oktober 2025

### **Direktion:**

Bjarne Toftdahl Bak  
Direktør

## Ledelsesberetning

---

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af jord til udstykning, køb og salg af fast ejendom, projektudvikling samt dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør -22.609 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -220.690 kr. Ledelsen anser årets resultat for forventeligt.

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Kapitalen forventes reetableret gennem fremtidige driftsmæssige overskud.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste/-tab	-22.609	1.385.292
Andre finansielle omkostninger	-260.208	-612.688
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-282.817</b>	<b>772.604</b>
1. Skat af årets resultat	62.127	-170.328
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-220.690</b>	<b>602.276</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-220.690	602.276
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-220.690</b>	<b>602.276</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2025	2024
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
Handelsejendomme	3.098.948	4.606.808
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>3.098.948</b>	<b>4.606.808</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.808.444
Udskudt skatteaktiv	142.898	80.771
Andre tilgodehavender	13.279	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>156.177</b>	<b>3.889.215</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.255.125</b>	<b>8.496.023</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>3.255.125</b>	<b>8.496.023</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Overført resultat	-518.638	-297.949
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-268.638</b>	<b>-47.949</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Pengeinstitutter	0	5.350.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>5.350.000</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Pengeinstitutter	2.438.952	1.777.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.564	10.000
Anden gæld	1.073.247	1.405.975
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.523.763</b>	<b>3.193.972</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.523.763</b>	<b>8.543.972</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.255.125</b>	<b>8.496.023</b>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, primo	250.000	-297.949	0	-47.949
Resultatdisponering	0	-220.689	0	-220.689
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>-518.638</b>	<b>0</b>	<b>-268.638</b>

## Noter

	2024/25	2023/24
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	62.127	-170.328
	<u>62.127</u>	<u>-170.328</u>
	2024/25	2023/24
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	0	5.500.000
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 17.000.000 med pant i handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør kr. 3.098.948. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Nordea.		

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tornby Klit ApS for 2024/25 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi, og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansielle omkostninger og henholdsvis finansiell indtægt.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen

## Balancen

### Varebeholdninger

Handelsejendomme indregnes til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til salg. Renter af lån til finansiering indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.