

Ejendomsselskabet Tornby Strand ApS

CVR-nr. 33 38 52 42

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.05.14

Henning Norup
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 14

Selskabet

Ejendomsselskabet Tornby Strand ApS
Plutovej 1
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 33 38 52 42
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Michael Mortensen, formand
Henning Norup, medlem
Michael Storgaard, medlem

Direktion

Henning Norup

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for Ejendomsselskabet Tornby Strand ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. maj 2014

Direktionen

Henning Norup

Bestyrelsen

Michael Mortensen
Formand

Henning Norup

Michael Storgaard

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tornby Strand ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tornby Strand ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 19. maj 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Helle Damsgaard Jensen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom samt investering i værdipapirer og alt dermed stående virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -296.934 mod DKK -284.337 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK -303.208.

Ledelsen finder ikke årets resultat tilfredsstillende, men som forventet

Selskabet har som følge af negative resultater tabt dets selskabskapital. Ledelsen er forpligtet til at tage stilling til en eventuel reetablering af kapitalen. Det er ledelsens hensigt, at kapitalen reetableres ved gældskonvertering, som forelægges på førstkommende generalforsamling.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttotab	-142.072	-184.994
Andre finansielle indtægter	0	36
Andre finansielle omkostninger	-219.862	-194.379
Resultat før skat	-361.934	-379.337
Skat af årets resultat	65.000	95.000
Årets resultat	-296.934	-284.337
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-296.934	-284.337
I alt	-296.934	-284.337

	31.12.13 DKK	31.12.12 DKK
AKTIVER		
Note		
Grunde og bygninger	4.109.134	4.069.850
Materielle anlægsaktiver i alt	4.109.134	4.069.850
Anlægsaktiver i alt	4.109.134	4.069.850
Udskudt skatteaktiv	190.000	125.000
Tilgodehavender i alt	190.000	125.000
Likvide beholdninger	36	36
Omsætningsaktiver i alt	190.036	125.036
Aktiver i alt	4.299.170	4.194.886
PASSIVER		
Selskabskapital	381.000	381.000
Overført resultat	-684.208	-387.274
1 Egenkapital i alt	-303.208	-6.274
Gæld til kreditinstitutter	2.756.872	2.417.471
Anden gæld	1.845.506	1.783.689
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.602.378	4.201.160
Gældsforpligtelser i alt	4.602.378	4.201.160
Passiver i alt	4.299.170	4.194.886

2 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme, ejendommens omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver i form af grund måles i balancen til kostpris

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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. 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	81.000	-102.937
Kapitalforhøjelse	300.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-284.337
Saldo pr. 31.12.12	381.000	-387.274

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	381.000	-387.274
Forslag til resultatdisponering	0	-296.934
Saldo pr. 31.12.13	381.000	-684.208

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2012 DKK	30.12.10 31.12.11 DKK
Saldo, primo	81.000	0
Kapitalforhøjelse	300.000	81.000
Saldo, ultimo	381.000	81.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Anpartsklasse A	381	1.000

2. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 17.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK4.009. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 17.000 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt på t.DKK 2.756