

Ejendomsselskabet Torreck ApS

CVR-nr. 21 59 47 92

Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2013.

Preben Torreck
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet Torreck ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 15. april 2013

Direktion

Preben Reinhold Torreck

Bestyrelse

Preben Reinhold Torreck

Pia Torreck Ingvarsen

Frank Torreck

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Torreck ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Torreck ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. april 2013

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Anker Nielsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Torreck ApS
Capellas Alle 23
2770 Kastrup

Telefon: 32 50 38 78

Telefax: 32 50 84 99

CVR-nr.: 21 59 47 92

Stiftet: 1. januar 1999

Hjemsted: Tårnby

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Preben Reinhold Torreck
Pia Torreck Ingvarsen
Frank Torreck

Direktion

Preben Reinhold Torreck

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Bankforbindelse

Nykredit Bank A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Torreck ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”. Der er ikke foretaget ekspertvurdering eller anden vurdering af ejendommens værdi til fastsættelse af en dagsværdi, men der sammenlignes årligt med den offentlige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 t.kr.
Bruttofortjeneste	574.425	-1.057
Resultat før finansielle poster	574.425	-1.057
Andre finansielle indtægter	2.707	3
Andre finansielle omkostninger	-194.749	-174
Resultat før skat	382.383	-1.228
2 Skat af årets resultat	-57.541	-5
Årets resultat	324.842	-1.233
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	324.842	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.233
Disponeret i alt	324.842	-1.233

Balance 31. december

Aktiver		2012	2011
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	13.400.000	13.400
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.400.000	13.400
	Anlægsaktiver i alt	13.400.000	13.400
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.000	0
	Tilgodehavende selskabsskat	165.000	102
	Andre tilgodehavender	42.325	36
	Tilgodehavender i alt	212.325	138
	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.342	13
	Værdipapirer i alt	10.342	13
	Likvide beholdninger	15.122	5
	Omsætningsaktiver i alt	237.789	156
	Aktiver i alt	13.637.789	13.556

Balance 31. december

Passiver	2012	2011
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Anpartskapital	150.000	150
Reserve for opskrivninger	3.356.109	3.356
Overført resultat	4.190.014	3.707
Egenkapital i alt	<u>7.696.123</u>	<u>7.213</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.707.841	2.650
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.707.841</u>	<u>2.650</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	2.022.732	1.775
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.022.732</u>	<u>1.775</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	258.099	312
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.074	101
Anden gæld	887.920	1.505
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.211.093</u>	<u>1.918</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.233.825</u>	<u>3.693</u>
Passiver i alt	<u>13.637.789</u>	<u>13.556</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

Noter

	2012 kr.	2011 t.kr.
1. Hovedaktivitet		
Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med investering og udlejning af ejendomme.		
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	0	-1
Årets regulering af udskudt skat	57.541	0
Regulering af tidligere års skat	0	6
	<u>57.541</u>	<u>5</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2012	5.127.748	5.128
Kostpris 31. december 2012	<u>5.127.748</u>	<u>5.128</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	8.272.252	8.272
Regulering til dagsværdi 31. december 2012	<u>8.272.252</u>	<u>8.272</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>13.400.000</u>	<u>13.400</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i realiserede samt forventede lejeindtægter ved udlejning af ejendommene. Realiserede og forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Den kalkulerede værdi sammenholdes med den offentlige ejendomsvurdering, da der ikke indhentes ekstern vurdering af ejendommene.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,75
------------------------------------	------

Noter

4. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital kr.</u>	<u>Reserve for opskrivninger kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>	<u>I alt kr.</u>
Egenkapital 1. januar 2012	150.000	3.356.109	3.865.172	7.371.281
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>324.842</u>	<u>324.842</u>
Egenkapital 31. december 2012	<u>150.000</u>	<u>3.356.109</u>	<u>4.190.014</u>	<u>7.696.123</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværendet er der deponeret ejerpantebrev i selskabets ejendom.

6. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Nærtstående parter omfatter ledelsen af selskabet.

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

ASV 180 Holding ApS, København

PTI Holding 2008 ApS, Kastrup