

**STAMARKIV**

# **Ejendomsselskabet Torreck ApS**

**CVR-nr. 21 59 47 92**

**Årsrapport**

**2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2014.



Preben Torreck  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Ejendomsselskabet Torreck ApS.

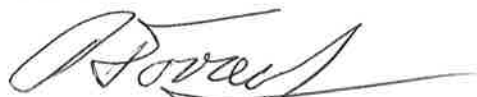
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 15. april 2014

### Direktion



Preben Reinhold Torreck

### Bestyrelse



Preben Reinhold Torreck



Pia Torreck Ingvardsen



Frank Torreck

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Torreck ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Torreck ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. april 2014

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jørgen Anker Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Preben Reinhold Torreck Pia Torreck Ingvardsen Frank Torreck
<b>Direktion</b>	Preben Reinhold Torreck
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	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 og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, 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 eksklusiv 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.032.962</b>	<b>575</b>
2 Personaleomkostninger	-3.026	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.029.936</b>	<b>575</b>
Andre finansielle indtægter	1.969	3
Øvrige finansielle omkostninger	-216.848	-195
<b>Resultat før skat</b>	<b>815.057</b>	<b>383</b>
3 Skat af årets resultat	-26.733	-58
<b>Årets resultat</b>	<b>788.324</b>	<b>325</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	788.324	325
<b>Disponeret i alt</b>	<b>788.324</b>	<b>325</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2013	2012
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	13.500.000	13.400
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.500.000</u>	<u>13.400</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.500.000</u></b>	<b><u>13.400</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.000	5
Tilgodehavende selskabsskat	100.000	165
Andre tilgodehavender	0	42
Tilgodehavender i alt	<u>105.000</u>	<u>212</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.224	10
Værdipapirer i alt	<u>9.224</u>	<u>10</u>
Likvide beholdninger	8.530	14
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>122.754</u></b>	<b><u>236</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.622.754</u></b>	<b><u>13.636</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2013	2012
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	150.000	150
Reserve for opskrivninger	3.456.109	3.356
Overført resultat	4.939.808	4.190
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.545.917</u></b>	<b><u>7.696</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.734.574	2.708
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.734.574</u></b>	<b><u>2.708</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	1.399.046	2.023
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.399.046</u>	<u>2.023</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	112.838	258
Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.235	65
Anden gæld	744.144	886
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>943.217</u>	<u>1.209</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.342.263</u></b>	<b><u>3.232</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>13.622.754</u></b>	<b><u>13.636</u></b>

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 **Nærtstående parter**

**Noter**

	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med investering og udlejning af ejendomme.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Personaleomkostninger i øvrigt	3.026	0
	<b>3.026</b>	<b>0</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	26.733	58
	<b>26.733</b>	<b>58</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2013	5.127.748	5.128
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b>5.127.748</b>	<b>5.128</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	8.272.252	8.272
Årets regulering til dagsværdi	100.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2013</b>	<b>8.372.252</b>	<b>8.272</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>13.500.000</b>	<b>13.400</b>

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

---

### 5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Reserve for opskrivninger kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2013	150.000	4.151.484	3.356.109	7.657.593
Årets overførte overskud eller underskud	0	788.324	0	788.324
Årets opskrivning	0	0	100.000	100.000
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b>150.000</b>	<b>4.939.808</b>	<b>3.456.109</b>	<b>8.545.917</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

### 7. Nærtstående parter

#### 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