

EJENDOMSSELSKABET TORNØ ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/06/2013

Jan Bech

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET TORNØ ApS
Vester Alle 4
8000 Århus C

CVR-nr: 26819792
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
Bryggervej 28
8240 Risskov
CVR-nr: 16170445

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01. januar 2012 – 31. december 2012 for EJENDOMSSELSKABET TORNØ 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2012 – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 21/06/2013

Direktion

Jan Bech

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET TORNØ ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET TORNØ ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for selskabets fortsatte drift, da selskabet efter vor opfattelse ikke vil kunne fortsætte driften, såfremt de nuværende kreditfaciliteter ikke kan opretholdes.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2012 – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Risskov, 21/06/2013

Søren Anthon Pedersen
Statsautoriseret revisor
REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter beboelsesejendomme.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Der er foretaget mægler vurdering af selskabets ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Det er ledelsens opfattelse, at der i dagens marked for handel med fast ejendom, er stor usikker med hensyn til fastlæggelse af dagsværdien for selskabets investeringsejendomme. Selskabets ledelse har valgt at følge den mægler vurdering der er foretaget.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et resultat på kr. 887.623.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for klasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten
- Anlægsnote indgår i årsrapporten

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter årets driftsomkostninger på investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger til lokale og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets værdireguleringer samt tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Ekstraordinære omkostninger

Ekstraordinære omkostninger indeholder omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat

Skat af årets resultat omfatter årets regulering af udskudt skat.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelse af markedsværdi er beskrevet i ledelsesberetningen.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelssummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på 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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en gruppevis nedskrivning, baseret på virksomhedens erfaringer fra tidligere år.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til børskurs.

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 måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne blive anvendt, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til skattemæssig kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		523.547	560.258
Eksterne omkostninger		-115.786	-99.384
Bruttoresultat		407.761	460.874
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	190.619	0
Resultat af ordinær primær drift		598.380	460.876
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-376.265	-3.531.037
Andre finansielle indtægter	2	3.464	90.077
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.113.202	-1.467.402
Ordinært resultat før skat		-887.623	-4.447.488
Ekstraordinære omkostninger		0	-12.500
Ekstraordinært resultat før skat		-887.623	-4.459.988
Skat af årets resultat	4	0	58.298
Årets resultat		-887.623	-4.401.690
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-497.013
Overført resultat		-887.623	-3.904.677
I alt		-887.623	-4.401.690

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		11.010.000	19.538.499
Materielle anlægsaktiver i alt	5	11.010.000	19.538.499
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	3.000.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	3.000.000
Anlægsaktiver i alt		11.010.000	22.538.499
Andre tilgodehavender		72.806	55.898
Periodeafgrænsningsposter		0	8.964
Tilgodehavender i alt		72.806	64.862
Likvide beholdninger		8.180	9.744
Omsætningsaktiver i alt		80.986	74.606
AKTIVER I ALT		11.090.986	22.613.105

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)	6	125.000	125.000
Overført resultat		-17.938.127	-17.050.505
Egenkapital i alt	7	-17.813.127	-16.925.505
Gæld til realkreditinstitutter		12.978.023	21.263.616
Kreditinstitutter i øvrigt		6.900.000	6.900.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		325.650	469.319
Langfristede gældsforpligtelser i alt		20.203.673	28.632.935
Gæld til banker		3.633.034	6.520.527
Anden gæld		5.067.406	4.385.148
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.700.440	10.905.675
Gældsforpligtelser i alt		28.904.113	39.538.610
PASSIVER I ALT		11.090.986	22.613.105

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012 kr.	2011 kr.
Fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver	190.619	0
I alt	190.619	0

2. Andre finansielle indtægter

	2012 kr.	2011 kr.
Indtægter af værdipapirer m.v., anlægsaktiver	0	90.000
Andre finansielle indtægter	3.464	77
I alt	3.464	90.077

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2012 kr.
Andre finansielle omkostninger	1.113.202	1.467.402
I alt	1.113.202	1.467.402

4. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Regulering af udskudt skat	0	58.298
I alt	0	58.298

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Anskaffelsessum	15.193.550
Købsomkostninger	73.200
Forbedringer, primo	476.000
Modregning af Grundejernes Investeringsfond	-165.899
Opskrivning til markedsværdi, primo	-4.038.351
Årets opskrivning til markedsværdi	-528.500
Kostpris ultimo	11.010.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.010.000

6. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

7. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	-13.145.827	-13.020.827
Årets resultat	0	-4.792.300	-4.792.300
Egenkapital ultimo	125.000	-17.938.127	-17.813.127

8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter beboelsesejendomme.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Der er foretaget mæglervurdering af selskabets ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Det er ledelsens opfattelse, at der i dagens marked for handel med fast ejendom, er stor usikker med hensyn til fastlæggelse af dagsværdien for selskabets investeringsejendomme. Selskabets ledelse har valgt at følge den mæglervurdering der er foretaget.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et underskud på kr. 887.623.

Udviklingen i selskabets 10. regnskabsår betragtes af ledelsen som utilfredsstillende.

Selskabets ledelse er af den opfattelse, at selskabet er going concern.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualposter m.v.

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 12.978.023 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgør kr. 11.010.000.

Der er tinglyst ejerant i selskabets ejendomme på kr. 7,5 mio. Pantebrevene ligger til sikkerhed.

Der er givet transport i gældsbev, kr. 3,0 mio. til fordel for selskabets bankforbindelse.

11. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabets virksomhedskapital nom. kr. 125.000 ejes af:

Hans Erik Cramer, Odensegade 41, 1., 8000 Aarhus C