

Torshøjvænget 190 ApS
CVR-nr. 28982925
Nygade 25, st.
8600 Silkeborg

Årsrapport 2014/15

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2015

Dirigent



Navn: Ernst Rødgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014/15	9
Balance pr. 30.06.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Torshøjvænget 190 ApS
Nygade 25, st.
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 28982925

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.07.2014 - 30.06.2015

Direktion

Michael Meldgaard
Ernst Rødgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015 for Torshøjvænget 190 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30.11.2015

Direktion


Michael Meldgaard


Ernst Rødgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Torshøjvænget 190 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Torshøjvænget 190 ApS for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

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. 30.06.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aarhus, den 30.11.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Michael Bach
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har i året indskudt alle aktiver og alle gældsposter, bortset fra den konvertible gæld, i et nystiftet selskab, Kolt Ejendomme A/S. Som vederlag herfra er modtaget aktier i Kolt Ejendomme A/S.

Selskabets aktivitet er som følge heraf ændret til at eje kapitalandele i andre selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.391 t.kr. mod et overskud sidste år på 6.760 t.kr.

Forventet udvikling

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Selskabets ledelse har oplyst, at de samlede projekter i Kolt Ejendomme A/S forventes at kunne retablere anpartskapitalen over en kortere årrække.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører salg af ejendomme og lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter op- og nedskrivninger af varer under fremstilling/igangværende arbejder for egen regning.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden og dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

75 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grundareal og opførelse af huse for egen regning. Varebeholdning måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. I kostprisen indgår grundkøb inkl. handelsomkostninger, byggeomdning, entreprisesummer, rente i byggeperioden og øvrige omkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres på grundlag af uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Bruttotab		(75.000)	3.854.669
Af- og nedskrivninger		0	(411.908)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>3.982.064</u>
Driftsresultat		(75.000)	7.424.825
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.206.314	0
Andre finansielle indtægter	2	0	77.652
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.000.356)</u>	<u>(2.265.147)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		130.958	5.237.330
Skat af ordinært resultat	4	<u>(1.522.400)</u>	<u>1.522.400</u>
Årets resultat		<u>(1.391.442)</u>	<u>6.759.730</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.206.314	0
Overført resultat		<u>(2.597.756)</u>	<u>6.759.730</u>
		<u>(1.391.442)</u>	<u>6.759.730</u>

Balance pr. 30.06.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Grunde og bygninger		0	71.306.438
Materielle anlægsaktiver	5	<u>0</u>	<u>71.306.438</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.145.830	50.000
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>16.145.830</u>	<u>50.000</u>
Anlægsaktiver		<u>16.145.830</u>	<u>71.356.438</u>
Varer under fremstilling		0	16.185.000
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>16.185.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.773.554
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	22.464
Udskudt skat		0	1.522.400
Andre tilgodehavender		0	9.560
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>3.327.978</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>2.818</u>
Omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>19.515.796</u>
Aktiver		<u>16.145.830</u>	<u>90.872.234</u>

Balance pr. 30.06.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.879.334	0
Overført overskud eller underskud		<u>(7.931.042)</u>	<u>(8.026.848)</u>
Egenkapital		<u>(4.926.708)</u>	<u>(7.901.848)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	38.848.560
Bankgæld		0	37.380.820
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		0	20.000.000
Anden gæld		<u>19.827.085</u>	<u>1.539.247</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>19.827.085</u>	<u>97.768.627</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	596.000
Bankgæld		282	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.232.671	6.196
Anden gæld		<u>12.500</u>	<u>403.259</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.245.453</u>	<u>1.005.455</u>
Gældsforpligtelser		<u>21.072.538</u>	<u>98.774.082</u>
Passiver		<u>16.145.830</u>	<u>90.872.234</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2014/15

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	0	0	(8.026.848)	(7.901.848)
Værdireguleringer	0	2.693.562	0	0	2.693.562
Øvrige egenkapitalposter	0	(2.693.562)	1.673.020	2.693.562	1.673.020
Årets resultat	0	0	1.206.314	(2.597.756)	(1.391.442)
Egenkapital ultimo	125.000	0	2.879.334	(7.931.042)	(4.926.708)

Noter

1. Going concern

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Selskabets ledelse har oplyst, at de samlede projekter i Kolt Ejendomme A/S forventes at kunne retablere anpartskapitalen over en kortere årrække.

	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	61.124
Renteindtægter i øvrigt	0	66
Valutakursreguleringer	0	16.462
	<u>0</u>	<u>77.652</u>
	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	356	0
Renteomkostninger i øvrigt	0	1.228.232
Øvrige finansielle omkostninger	1.000.000	1.036.915
	<u>1.000.356</u>	<u>2.265.147</u>
	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	1.522.400	(1.522.400)
	<u>1.522.400</u>	<u>(1.522.400)</u>

Noter

	Grunde og bygninger kr.	
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	73.084.425	
Afgange	<u>(73.084.425)</u>	
Kostpris ultimo	<u>0</u>	
Årets opskrivninger	2.693.562	
Tilbageførsel ved afgang	<u>(2.693.562)</u>	
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	
Af- og nedskrivninger primo	(1.777.987)	
Tilbageførsel ved afgang	<u>1.777.987</u>	
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	50.000	
Tilgange	<u>13.216.496</u>	
Kostpris ultimo	<u>13.266.496</u>	
Egenkapitalreguleringer	1.673.020	
Andel af årets resultat	<u>1.206.314</u>	
Opskrivninger ultimo	<u>2.879.334</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.145.830</u>	
		Ejerandel %
Dattervirksomheder:	Hjemsted	
Kolt Ejendomme A/S	Silkeborg	100,00

7. Eventualforpligtelser

Noter

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med RØME Holding af 15 maj 2005 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet er fælles momsregistreret med Kolt Ejendomme ApS, og hæfter derfor solidarisk for betaling af moms jævnfor momslovens bestemmelser.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Aktierne i Kolt Ejendomme A/S er stillet til sikkerhed overfor Vestjysk Bank mellemværende med Kolt Ejendomme A/S. Aktierne udgør en værdi af 16.146 t.kr. pr. 30.06.2015.

Torshøjvænget 190 ApS kautionerer desuden for Kolt Ejendomme A/S bankgæld hos Vestjysk Bank. Bankgælden i Kolt Ejendomme A/S udgør pr. 30.06.2015 37.487 t.kr.