

## **Ejendomsselskabet Tørresøvej 4 ApS**

CVR-nr. 35 22 86 75

### **Årsrapport 2013**

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 3/4 2014

---

Ernst Hjernø  
Dirigent

Munkehatten 1B, 5220 Odense SØ  
Tlf.: (+45) 6615 8555, Fax: (+45) 6615 4955  
e-mail: odense@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk  
CVR-nr. 34713022 (Hjemsted: København)

RSM plus P/S statsautoriserede revisorer

Afdelinger i:  
Aalborg, Holstebro, Kolding,  
København, Odense, Skærbæk,  
Vordingborg og Aarhus

RSM plus er et selvstændigt medlem af  
RSM International, en uafhængig kæde  
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer  
med kontorer i mere end 100 lande

# RSM plus

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 3. april - 31. december 2013	8
Balance pr. 31. december 2013	9
Noter til årsregnskabet	11

# RSM plus

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. april - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Tørresøvej 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. april - 31. december 2013.

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

Søndersø, den 12. marts 2014

### Direktion

Michael Haaning Bjerg

### Bestyrelse

Ernst Hjernø

Hans Jørgen Finn Gamst

Dorte Malig Rasmussen

Lene Hviid Hansen

Rudy Helbo

Bent Dyssemark

Michael Haaning Bjerg

Helle Brunse

# RSM plus

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tørresøvej 4 ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tørresøvej 4 ApS for regnskabsåret 3. april - 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 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. april - 31. december 2013 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.

Odense, den 12. marts 2014

**RSM plus P/S**

Statsautoriserede revisorer

Henrik Welinder  
statsautoriseret revisor

# RSM plus

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Tørresøvej 4 ApS  
Toftekær 4  
5471 Søndersø

CVR-nr.: 35 22 86 75

Regnskabsår: 3. april - 31. december

Hjemsted: Nordfyns Kommune

### Bestyrelse

Ernst Hjernø  
Hans Jørgen Finn Gamst  
Dorte Malig Rasmussen  
Lene Hviid Hansen  
Rudy Helbo  
Bent Dyssemark  
Michael Haaning Bjerg  
Helle Brunse

### Direktion

Michael Haaning Bjerg

### Revision

RSM plus P/S  
Statsautoriserede revisorer  
Munkehatten 1B  
5220 Odense SØ

# RSM plus

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, udvikle og drive ejendommen Tørresøvej 4 og Lillebro 62, 5450 Otterup samt dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på kr. 13.670, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 83.625.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

# RSM plus

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tørresøvej 4 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er ingen sammenligningstal, idet det er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

# RSM plus

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
Produktionsbygninger	10-20 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Skyldig skat 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 gælds metode af 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## RSM plus

## Resultatopgørelse 3. april - 31. december 2013

	Note	2013 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>228.155</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-125.938</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>102.217</b>
Finansielle omkostninger		<u>-83.991</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>18.226</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-4.556</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>13.670</u></b>
Overført overskud		<u>13.670</u>
		<b><u>13.670</u></b>

## RSM plus

## Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	Åbningsbalanc e kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2		
Grunde og bygninger		<u>1.928.122</u>	<u>0</u>
		<u>1.928.122</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.928.122</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Udskudt skatteaktiv		<u>12.944</u>	<u>0</u>
		<u>12.944</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>69.955</u>	<u>80.000</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>82.899</b></u>	<u><b>80.000</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>2.011.021</b></u></u>	<u><u><b>80.000</b></u></u>

## RSM plus

## Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	Åbningsbalanc e kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	3		
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>3.625</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>83.625</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	4		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.383.401</u>	<u>0</u>
	4	<u>1.383.401</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	4		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		103.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		361.456	0
Selskabsskat		17.500	0
Anden gæld		<u>52.039</u>	<u>0</u>
		<u>543.995</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.927.396</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b><u>2.011.021</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# RSM plus

## Noter til årsregnskabet

	2013
	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	17.500
Årets udskudte skat	<u>-12.944</u>
	<b><u>4.556</u></b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og bygning- er
Kostpris 3. april 2013	0
Tilgang i årets løb	<u>2.054.060</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>2.054.060</u>
Af- og nedskrivninger 3. april 2013	0
Årets afskrivninger	<u>125.938</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	<u>125.938</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b><u>1.928.122</u></b>

# RSM plus

## Noter til årsregnskabet

### 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 3. april 2013	80.000	0	80.000
Omkostninger ved kapitalændringer og udbytteudlodninger	0	-10.045	-10.045
Årets resultat	0	13.670	13.670
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b>80.000</b>	<b>3.625</b>	<b>83.625</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 3. april 2013	Gæld 31. december 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.486.401	103.000	921.000
	<b>0</b>	<b>1.486.401</b>	<b>103.000</b>	<b>921.000</b>

### 5 Eventualposter m.v.

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 tkr. pr. 31. december 2013. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.496 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 1.996 t.kr.