



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Holmboes Allé 12  
Postboks 537  
8700 Horsens

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
www.kpmg.dk

**Ny Tornager ApS**

## Årsrapport 2013

### Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den \_\_\_\_\_ 27. marts \_\_\_\_\_ 20\_\_14\_\_

\_\_\_\_\_  
Jens Gordon  
*dirigent*

CVR-nr. 30 70 55 99  
126277 / CW

## **Indhold**

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                    | 2  |
| Den uafhængige revisors erklæringer  | 3  |
| Ledelsesberetning                    | 4  |
| Selskabsoplysninger                  | 4  |
| Beretning                            | 5  |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis             | 6  |
| Resultatopgørelse                    | 8  |
| Balance                              | 9  |
| Noter                                | 11 |

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ny Tornager ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27. marts 2014

Direktion:

---

Jens Winther

Bestyrelse:

---

Henrik Nielsen  
formand

---

Jan Bøgelund Olesen

---

Britta Nielsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Ny Tornager ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ny Tornager ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet 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 vurderingen 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.

#### **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.

#### **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.

Horsens, den 27. marts 2014

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bjarne Madsen  
statsaut. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Ny Tornager ApS  
c/o STB Byg A/S  
Andkærvej 24  
7100 Vejle

CVR-nr.: 30 70 55 99  
Stiftet: 31. oktober 2006  
Hjemstedskommune: Vejle  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Bestyrelse**

Henrik Nielsen (formand)  
Jan Bøgelund Olesen  
Britta Nielsen

### **Direktion**

Jens Winther

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Holmboes Allé 12  
8700 Horsens

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 27. marts 2014 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets formål er at erhverve og projektudvikle arealer beliggende i Vejle Kommune.

#### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør -955 tkr. mod -53 tkr. sidste år. Der er i årets løb sket tilbageførsler vedr. betingede grundsalg, da disse ikke har kunnet gennemføres korrekt tidsmæssigt. Disse har i tidligere årsregnskab indgået med den forventede avance. Denne tilbageførsel, ekstra omkostninger i forbindelse med selve byggemodningen samt funderingsomkostninger på enkelte grunde, har medført et driftsmæssigt underskud for 2013. Dette til trods for, at der nu er solgt seks af de i alt 15 grunde.

#### **Virksomhedens forventede udvikling**

Der er via ejendomsmægleren igangsat flere tiltag for at få solgt byggegrundene, hvorfor vi forventer en del af de resterende ni grunde solgt allerede i 2014. Dette medfører dog ikke den store resultateffekt det kommende år, da grundene i regnskabet for 2013 er værdisat til de priser som vi nu forventer at kunne sælge disse til.

#### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ny Tornager ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Resultatopgørelse**

#### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt garantiomkostninger og låneomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

### **Balance**

#### **Varebeholdninger**

Byggegrunde til videresalg måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationssværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationssværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles datterselskabernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

|                                        | Note | 2013       | 2012 |
|----------------------------------------|------|------------|------|
|                                        |      |            | tkr. |
| <b>Nettoomsætning</b>                  |      | 528.520    | 60   |
| Eksterne omkostninger                  |      | -1.870.118 | -110 |
| <b>Bruttoresultat</b>                  |      | -1.341.598 | -50  |
| Finansielle indtægter                  |      | 71.329     | 0    |
| Finansielle omkostninger               |      | -3.278     | -21  |
| <b>Årets resultat før skat</b>         |      | -1.273.547 | -71  |
| Skat af årets resultat                 | 1    | 317.764    | 18   |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | -955.783   | -53  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |            |      |
| Overført resultat                      |      | -955.783   | -53  |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

|                                             | Note | 2013              | 2012         |
|---------------------------------------------|------|-------------------|--------------|
|                                             |      |                   | tkr.         |
| <b>AKTIVER</b>                              |      |                   |              |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      |                   |              |
| <b>Varebeholdninger</b>                     |      |                   |              |
| Byggegrunde til videresalg                  |      | 5.780.000         | 3.593        |
|                                             |      | <u>5.780.000</u>  | <u>3.593</u> |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      |                   |              |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 1.670.000         | 3.755        |
| Andre tilgodehavender                       |      | 215.597           | 99           |
| Udskudt skatteaktiv                         |      | 29.601            | 18           |
|                                             |      | <u>1.915.198</u>  | <u>3.872</u> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <u>3.446.727</u>  | <u>0</u>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <u>11.141.925</u> | <u>7.465</u> |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                        |      | <u>11.141.925</u> | <u>7.465</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

|                                                              | Note | 2013              | 2012         |
|--------------------------------------------------------------|------|-------------------|--------------|
|                                                              |      |                   | tkr.         |
| <b>PASSIVER</b>                                              |      |                   |              |
| <b>Egenkapital</b>                                           | 2    |                   |              |
| Anpartskapital                                               |      | 126.000           | 125          |
| Overkurs ved emission                                        |      | 0                 | 540          |
| Overført resultat                                            |      | 554.264           | 422          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                     |      | <u>680.264</u>    | <u>1.087</u> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                    |      |                   |              |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                       |      |                   |              |
| Gæld til realkreditinstitutter                               |      | <u>0</u>          | <u>1.439</u> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                       |      |                   |              |
| Kortfristet del af langfristet gæld                          |      | 1.439.000         | 0            |
| Kreditinstitutter                                            |      | 5.055.387         | 2.919        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                     |      | 362.703           | 171          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                            |      | 2.796.122         | 440          |
| Anden gæld                                                   |      | 808.449           | 1.409        |
|                                                              |      | <u>10.461.661</u> | <u>4.939</u> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                              |      | <u>10.461.661</u> | <u>6.378</u> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                                        |      | <u>11.141.925</u> | <u>7.465</u> |
| <br><b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b> | 3    |                   |              |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                 | 4    |                   |              |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

|                                 | 2013           | 2012      |
|---------------------------------|----------------|-----------|
|                                 |                | tkr.      |
| <b>1 Skat af årets resultat</b> |                |           |
| Sambeskatningsbidrag            | 238.182        | 68        |
| Regulering af udskudt skat      | 79.582         | -50       |
|                                 | <u>317.764</u> | <u>18</u> |

### 2 Egenkapital

|                                      | Anparts-<br>kapital | Overkurs<br>ved<br>emission | Overført<br>resultat | I alt          |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2013           | 125.000             | 539.532                     | 421.516              | 1.086.048      |
| Kapitalforhøjelse                    | 1.000               | 549.000                     | 0                    | 550.000        |
| Overførsel                           | 0                   | -1.088.532                  | 1.088.532            | 0              |
| Overført, jf. resultatdisponering    | 0                   | 0                           | -955.784             | -955.784       |
| <b>Egenkapital 31. december 2013</b> | <u>126.000</u>      | <u>0</u>                    | <u>554.264</u>       | <u>680.264</u> |

### Anpartskapital

Anpartskapitalen er fordelt således:

|                 | 2013           | 2012       |
|-----------------|----------------|------------|
|                 |                | tkr.       |
| A-kapitalandele | 62.500         | 63         |
| B-kapitalandele | 63.500         | 63         |
|                 | <u>126.000</u> | <u>126</u> |

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

|                                    | 2013           | 2012           | 2011           | 2010           | 2009           |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Anpartskapital 1. januar           | 125.000        | 125.000        | 125.000        | 125.000        | 125.000        |
| Kapitalforhøjelse                  | 1.000          | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Anpartskapital 31. december</b> | <u>126.000</u> | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Hæftelse i sambeskatningsforhold

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, STB Byg Holding ApS, CVR-nr. 29 82 39 79. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.439 tkr., er der givet pant i grunde (varebeholdninger), hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012 udgør 5.619 tkr.

Til selskabets pengeinstitut er der afgivet non-pledge erklæring om ej pantsætning af selskabets ejendomme.

Selskabet har stillet deponeringskonti til sikkerhed for alt mellemværende med Sydbank. Den bogførte værdi pr. 31. december 2013 udgør 3.447 tkr.