

# TORBEN HANSEN INVEST A/S

Ulvedalen 9

6400 Sønderborg

CVR-nr. 20010207

## Årsrapport for 2017

21. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2018

---

Torben Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for TORBEN HANSEN INVEST A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Det er på generalforsamlingen besluttet at fravælge at få revideret årsrapporten. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 31. maj 2018

### Direktion

Torben Hansen  
Direktør

### Bestyrelse

Torben Hansen  
Direktør

Tom Hansen

Helle Hansen

## TORBEN HANSEN INVEST A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	TORBEN HANSEN INVEST A/S Ulvedalen 9 6400 Sønderborg
CVR-nr.	20010207
Stiftelsesdato	12. marts 2017
Hjemsted	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Bestyrelse</b>	Torben Hansen , Direktør Tom Hansen Helle Hansen
<b>Direktion</b>	Torben Hansen , Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med holding (aktiebesiddelse i andre virksomheder), investering i værdipapirer og ejendomme m.v. samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 13.610.370, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 42.634.948, og en egenkapital på kr. 24.680.642.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for TORBEN HANSEN INVEST A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger: 20-40 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den

## Anvendt regnskabspraksis

forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.396.661</b>	<b>1.143.008</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.396.661</b>	<b>1.143.008</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		12.517.325	58.003
Andre finansielle indtægter	1	46.459	81.919
Finansielle omkostninger	2	-263.062	-265.651
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.697.383</b>	<b>1.017.279</b>
Skat af årets resultat	3	-87.013	0
<b>Årets resultat</b>		<b>13.610.370</b>	<b>1.017.279</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		105.800	103.400
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.517.325	58.003
Overført resultat		987.245	855.876
<b>Resultatdisponering</b>		<b>13.610.370</b>	<b>1.017.279</b>

TORBEN HANSEN INVEST A/S

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	27.370.805	27.319.233
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>27.370.805</b>	<b>27.319.233</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	13.366.609	809.284
Kapitalandele i associerede virksomheder	6, 7	0	40.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>13.366.609</b>	<b>849.284</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>40.737.414</b>	<b>28.168.517</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		279.588	1.265.072
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.381.459	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.661.047</b>	<b>1.265.072</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>236.487</b>	<b>225.870</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.897.534</b>	<b>1.490.942</b>
<b>Aktiver</b>		<b>42.634.948</b>	<b>29.659.459</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overkurs ved emission		620.238	620.238
Reserve for opskrivninger		4.027.250	4.027.250
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		12.776.609	58.003
Overført resultat		6.650.745	5.864.781
Udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
<b>Egenkapital</b>	8	<b>24.680.642</b>	<b>11.173.672</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.333.995	1.333.995
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.333.995</b>	<b>1.333.995</b>
Gæld til kreditinstitutter		14.335.823	14.680.948
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>14.335.823</b>	<b>14.680.948</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		766.318	1.752.034
Selskabsskat		233.627	144.723
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		879.586	551.287
Deposita		404.957	22.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.284.488</b>	<b>2.470.844</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.620.311</b>	<b>17.151.792</b>
<b>Passiver</b>		<b>42.634.948</b>	<b>29.659.459</b>
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Noter

	2017	2016		
<b>1. Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter	46.459	81.919		
	<b>46.459</b>	<b>81.919</b>		
<b>2. Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	263.062	265.651		
	<b>263.062</b>	<b>265.651</b>		
<b>3. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	146.700	0		
Skat af tidligere år	-59.687	0		
	<b>87.013</b>	<b>0</b>		
<b>4. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris primo	23.291.983	22.818.343		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	51.572	473.640		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.343.555</b>	<b>23.291.983</b>		
Opskrivninger primo	4.027.250	4.027.250		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.027.250</b>	<b>4.027.250</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.370.805</b>	<b>27.319.233</b>		
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo	1.412.500	1.362.500		
Tilgang i årets løb		50.000		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.412.500</b>	<b>1.412.500</b>		
Opskrivninger primo	-603.216	-661.219		
Årets resultat	12.557.325	58.003		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>11.954.109</b>	<b>-603.216</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.366.609</b>	<b>809.284</b>		
<b>6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b>				
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
Euroform Danmark A/S	Sønderborg	100,00	622.563	-186.722
Siras Estate ApS	Sønderborg	100,00	12.744.046	1.014.134
			<b>13.366.609</b>	<b>827.412</b>

## Noter

			2017	2016
<i>Associerede virksomheder</i>				
<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
Solglimt 6 ApS	Sønderborg	40,00	-229.430	-329.430
			<b>-229.430</b>	<b>-329.430</b>

**7. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris primo	40.000	0
Tilgang i årets løb	0	40.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Årets afskrivninger	-40.000	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-40.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>

**8. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds kapital	Overkurs ved Emmission	Reserver	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	500.000	620.238	4.085.253	5.864.781	103.400	11.173.672
Udbetalt udbytte fra sidste år					-103.400	-103.400
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	12.517.325	987.245	105.800	13.610.370
	<b>500.000</b>	<b>620.238</b>	<b>16.602.578</b>	<b>6.852.026</b>	<b>105.800</b>	<b>24.680.642</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**9. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	14.335.823	341.000	12.975.948
	<b>14.335.823</b>	<b>341.000</b>	<b>12.975.948</b>

**10. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

**11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er stillet sikkerhed i ejendomme over for Nordea Kredit. Lånene udgør t.kr. 14.336.