



# Torben Detail & Ejendomme ApS

Skovbovej 30, Valsgård, 9500 Hobro

CVR-nr. 32 27 32 70

## Årsrapport

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2022.

---

Torben Vester Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Torben Detail & Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 21. juni 2022

### Direktion

Torben Vester Nielsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Torben Detail & Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Torben Detail & Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, den 21. juni 2022

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist  
statsautoriseret revisor  
mne31400

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Torben Detail & Ejendomme ApS Skovbovej 30 Valsgård 9500 Hobro
	CVR-nr.: 32 27 32 70
	Stiftet: 26. juni 2009
	Hjemsted: Valsgård
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Torben Vester Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Valsgård Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejningsvirksomhed af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 859 t.kr. mod 823 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 224 t.kr. mod 311 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>859.227</b>	<b>822.794</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-97.000	50.000
2 Personaleomkostninger	-300.000	-300.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.610	-24.610
<b>Driftsresultat</b>	<b>437.617</b>	<b>548.184</b>
Andre finansielle indtægter	642	24.643
Øvrige finansielle omkostninger	-150.553	-174.293
<b>Resultat før skat</b>	<b>287.706</b>	<b>398.534</b>
Skat af årets resultat	-63.287	-87.677
<b>Årets resultat</b>	<b>224.419</b>	<b>310.857</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	224.419	310.857
<b>Disponeret i alt</b>	<b>224.419</b>	<b>310.857</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.508	45.118
4 Investeringsjendomme	14.900.000	14.950.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.920.508</u>	<u>14.995.118</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.920.508</u></b>	<b><u>14.995.118</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.793	2.793
Tilgodehavender i alt	<u>2.793</u>	<u>2.793</u>
Likvide beholdninger	<u>404.523</u>	<u>167.271</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>407.316</u></b>	<b><u>170.064</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.327.824</u></b>	<b><u>15.165.182</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.496.663	5.272.244
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.621.663</b>	<b>5.397.244</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.458.647	2.422.310
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.458.647</b>	<b>2.422.310</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.725.485	5.527.467
Gæld til tilknyttede virksomheder	935.308	351.641
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.660.793	5.879.108
Kortfristet del af langfristet gæld	800.000	800.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	26.950	28.622
Anden gæld	744.771	622.898
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.586.721	1.466.520
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.247.514</b>	<b>7.345.628</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.327.824</b>	<b>15.165.182</b>

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6 **Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	4.961.387	5.086.387
Årets overførte overskud eller underskud	0	310.857	310.857
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	5.272.244	5.397.244
Årets overførte overskud eller underskud	0	224.419	224.419
	<b>125.000</b>	<b>5.496.663</b>	<b>5.621.663</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-97.000	50.000
	<b>-97.000</b>	<b>50.000</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	300.000	300.000
	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2021	123.050	123.050
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>123.050</b>	<b>123.050</b>
Årets af-/nedskrivninger	-102.542	-77.932
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-102.542</b>	<b>-77.932</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>20.508</b>	<b>45.118</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	13.818.950	13.818.950
Tilgang i årets løb	47.000	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>13.865.950</b>	<b>13.818.950</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	1.131.050	1.081.050
Årets regulering til dagsværdi	-97.000	50.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b>1.034.050</b>	<b>1.131.050</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>14.900.000</b>	<b>14.950.000</b>

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.525 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 14.900 t.kr.

Herudover er ingen af selskabets aktiver pantsat eller lagt til sikkerhed.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Valsgård Holding ApS, CVR-nr. 29820694 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 524 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Torben Detail & Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter af investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende 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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Torben Detail & Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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