



Torben Detail & Ejendomme ApS

Skovbovej 30, Valsgård, 9500 Hobro

CVR-nr. 32 27 32 70

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juni 2020.

Torben Vester Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 3. juni 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Randers SØ, den 3. juni 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen

statsautoriseret revisor
mne35471

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 11. regnskabsår
Direktion	Torben Vester Nielsen, Direktør
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	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 739 t.kr. mod 692 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 87 t.kr. mod -491 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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	739.304	691.999
Værdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	-702.699
1 Personaleomkostninger	-300.000	-300.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.610	-24.610
Driftsresultat	314.694	-335.310
Øvrige finansielle omkostninger	-200.407	-223.621
Resultat før skat	114.287	-558.931
Skat af årets resultat	-27.411	68.245
Årets resultat	86.876	-490.686
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	86.876	0
Disponeret fra overført resultat	0	-490.686
Disponeret i alt	86.876	-490.686

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69.728	94.338
3	Investeringsjendomme	<u>14.900.000</u>	<u>15.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.969.728</u>	<u>15.094.338</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.969.728</u>	<u>15.094.338</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	1.870	14.058
	Periodeafgrænsningsposter	<u>10.602</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12.472</u>	<u>14.058</u>
	Likvide beholdninger	<u>21.665</u>	<u>920.101</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>34.137</u>	<u>934.159</u>
	Aktiver i alt	<u>15.003.865</u>	<u>16.028.497</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	4.961.387	4.874.511
	Egenkapital i alt	<u>5.086.387</u>	<u>4.999.511</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.363.255	2.333.974
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.363.255</u>	<u>2.333.974</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.344.930	7.283.207
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.344.930</u>	<u>7.283.207</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	800.000	650.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.349	344.856
	Anden gæld	389.944	396.949
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.209.293</u>	<u>1.411.805</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.554.223</u>	<u>8.695.012</u>
	Passiver i alt	<u>15.003.865</u>	<u>16.028.497</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 Eventualposter**

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	300.000	300.000
	300.000	300.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	123.050	123.050
Kostpris 31. december 2019	123.050	123.050
Årets af-/nedskrivninger	-53.322	-28.712
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-53.322	-28.712
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	69.728	94.338
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	13.818.950	13.716.251
Tilgang i årets løb	0	102.699
Kostpris 31. december 2019	13.818.950	13.818.950
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	1.181.050	1.883.749
Årets regulering til dagsværdi	-100.000	-702.699
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	1.081.050	1.181.050
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	14.900.000	15.000.000

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.

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	125.000	125.000
	125.000	125.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	4.874.511	5.365.197
Årets overførte overskud eller underskud	86.876	-490.686
	4.961.387	4.874.511

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.145 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 14.900 t.kr.

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

7. 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.

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 vedrørende investeringsejendomme

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

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 kurs-tab 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 ejendommens 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 ejendommens 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Torben Vester Nielsen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-607069981605 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2020 kl.: 11:43:14
Underskrevet med NemID

Jonas Bødker-Iversen

Som Revisor
RID: 31667092 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2020 kl.: 12:42:34
Underskrevet med NemID

Torben Vester Nielsen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-607069981605 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2020 kl.: 10:43:47
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 604ab302KtU240004268