

**TORBEN ANTONSEN HOLDING ApS**

**Bygholm Søpark 15 B  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 33 05 94 50**

**Årsrapport for 2019**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 18/05 2020

---

Torben Antonsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TORBEN ANTONSEN HOLDING ApS  
Bygholm Søpark 15 B  
8700 Horsens

CVR-nr.: 33 05 94 50  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Torben Antonsen

### Revisor

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for TORBEN ANTONSEN HOLDING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. maj 2020

### Direktion

Torben Antonsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til ledelsen i TORBEN ANTONSEN HOLDING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TORBEN ANTONSEN HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 18. maj 2020

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35838

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed, og herunder eje kapitalandele i andre kapitalselskaber, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 168.980, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.338.365.

Årets resultat anses for tilfredsstillende

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TORBEN ANTONSEN HOLDING ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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 med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved husleje indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger vedrørende ejendommens drift, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.



## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for TORBEN ANTONSEN HOLDING ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

TORBEN ANTONSEN HOLDING ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>50.896</b>	<b>38.172</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		140.154	52.607
Finansielle indtægter	1	9.000	12.900
Finansielle omkostninger		<u>(9.580)</u>	<u>(12.509)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>190.470</b>	<b>91.170</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(21.490)</u>	<u>(8.668)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>168.980</u></b>	<b><u>82.502</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		110.600	108.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		140.154	(190.305)
Overført resultat		<u>(81.774)</u>	<u>164.807</u>
		<b><u>168.980</u></b>	<b><u>82.502</u></b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	1.100.000	1.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.100.000</b>	<b>1.100.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	558.887	418.733
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>558.887</b>	<b>418.733</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.658.887</b>	<b>1.518.733</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		994.116	1.169.866
Udskudt skatteaktiv	6	0	10.402
Selskabsskat		10.484	40.956
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		54.428	24.376
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.059.028</b>	<b>1.245.600</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>125.628</b>	<b>95.646</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.184.656</b>	<b>1.341.246</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.843.543</b>	<b>2.859.979</b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		408.887	268.733
Overført resultat		1.738.878	1.820.652
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>2.338.365</b></u>	<u><b>2.277.385</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		320.496	398.405
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u><b>320.496</b></u>	<u><b>398.405</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	78.000	78.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		76.573	76.302
Anden gæld		10.000	10.000
Deposita		20.109	19.887
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>184.682</b></u>	<u><b>184.189</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>505.178</b></u>	<u><b>582.594</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>2.843.543</b></u>	<u><b>2.859.979</b></u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virk- somheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	268.733	1.820.652	108.000	2.277.385
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(108.000)	(108.000)
Årets resultat	0	140.154	(81.774)	110.600	168.980
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>408.887</b>	<b>1.738.878</b>	<b>110.600</b>	<b>2.338.365</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.000	12.900
	<u>9.000</u>	<u>12.900</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	11.088	8.668
Årets udskudte skat	10.402	0
	<u>21.490</u>	<u>8.668</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019		1.100.000
Kostpris 31. december 2019		1.100.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<u>1.100.000</u>

## Noter til årsrapporten

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Pr. 31. december 2019 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 5,27 for boligudlejningsjendomme. Afkastkravet ligger indenfor det generelle afkastkrav i intervallet 4,75 - 6,25 % ifølge Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2019.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Boligudlejningsjendommen er således indregnet til en dagsværdi på 1.100 t.kr.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføre til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv.

Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Blandt andet som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,27 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.



## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,77	5,27	5,77
Dagsværdi	1.216.398	1.100.000	1.005.584
Ændring i dagsværdi	116.398	0	(94.416)

	2019 kr.	2018 kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	150.000	230.000
Afgang i årets løb	0	(80.000)
Kostpris 31. december 2019	150.000	150.000
Værdireguleringer 1. januar 2019	268.733	459.038
Årets afgang	0	81.726
Årets resultat	140.154	57.969
Udbytte modtaget	0	(330.000)
Værdireguleringer 31. december 2019	408.887	268.733
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>558.887</b>	<b>418.733</b>

## Noter til årsrapporten

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Spisihorsens ApS	Horsens	100 %	415.267	108.074
Montør Torben Antonsen ApS	Horsens	100 %	143.620	32.080
			<u>558.887</u>	<u>140.154</u>

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019

Anvendt i året

Overført til aktiver

Materielle anlægsaktiver

Overført til udskudt skatteaktiv

	2019	2018
	kr.	kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	(10.402)	(10.402)
Anvendt i året	10.402	0
Overført til aktiver	<u>0</u>	<u>10.402</u>
Materielle anlægsaktiver	0	(10.402)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>10.402</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>1. januar 2019</b>	<b>31. december 2019</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	476.405	398.496	78.000	0
	<b>476.405</b>	<b>398.496</b>	<b>78.000</b>	<b>0</b>

### 8 Eventualposter mv.

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 398, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 1.100.