

Torben Larsen
Ejendomme Holding ApS
Frederiksberggade 11
8600 Silkeborg
CVR-nr. 83100915

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.05.2019

Dirigent

Navn: Torben Carsten Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Torben Larsen Ejendomme Holding ApS
Frederiksberggade 11
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 83100915

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Torben Carsten Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Torben Larsen Ejendomme Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20.05.2019

Direktion

Torben Carsten Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Torben Larsen Ejendomme Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Torben Larsen Ejendomme Holding ApS for regnskabsperioden 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 20.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at besidde og udleje fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.000.186	881.084
Personaleomkostninger	1	(122.664)	(28.463)
Af- og nedskrivninger		<u>(349.489)</u>	<u>(286.785)</u>
Driftsresultat		528.033	565.836
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		55.600	28.000
Andre finansielle indtægter		5.066	236.446
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.028.049)</u>	<u>(282.633)</u>
Resultat før skat		(439.350)	547.649
Skat af årets resultat	2	<u>(37.000)</u>	<u>(118.292)</u>
Årets resultat		<u>(476.350)</u>	<u>429.357</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Overført resultat		<u>(584.350)</u>	<u>323.557</u>
		<u>(476.350)</u>	<u>429.357</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		20.725.565	16.443.165
Materielle anlægsaktiver		20.725.565	16.443.165
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.473.800	3.347.800
Finansielle anlægsaktiver		3.473.800	3.347.800
Anlægsaktiver		24.199.365	19.790.965
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.874	0
Andre tilgodehavender		376.714	273.522
Tilgodehavende selskabsskat		52.242	39.868
Tilgodehavender		441.830	313.390
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.707.858	4.092.656
Værdipapirer og kapitalandele		2.707.858	4.092.656
Likvide beholdninger		153.143	483.163
Omsætningsaktiver		3.302.831	4.889.209
Aktiver		27.502.196	24.680.174

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		10.837.530	11.421.880
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>108.000</u>	<u>105.800</u>
Egenkapital		<u>11.245.530</u>	<u>11.827.680</u>
Udskudt skat		<u>271.000</u>	<u>234.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>271.000</u>	<u>234.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>13.321.979</u>	<u>10.324.152</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>13.321.979</u>	<u>10.324.152</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	85.000	80.000
Bankgæld		37.450	0
Deposita		489.627	239.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.875	36.879
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.934.944	1.845.355
Anden gæld		<u>90.791</u>	<u>92.283</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.663.687</u>	<u>2.294.342</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.985.666</u>	<u>12.618.494</u>
Passiver		<u>27.502.196</u>	<u>24.680.174</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	300.000	11.421.880	105.800	11.827.680
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(105.800)	(105.800)
Årets resultat	0	(584.350)	108.000	(476.350)
Egenkapital ultimo	300.000	10.837.530	108.000	11.245.530

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	116.899	28.463
Andre omkostninger til social sikring	4.034	0
Andre personaleomkostninger	1.731	0
	122.664	28.463
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	28.292
Ændring af udskudt skat	37.000	90.000
	37.000	118.292

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	85.000	80.000	13.321.979	12.849.826
	85.000	80.000	13.321.979	12.849.826

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 19.287.281 kr.

Til sikkerhed for ejerforening i ejendom er der deponeret et ejerpantebrev på 5.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med tillæg af driftsindtægter og med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme i forhold til udlejningsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver, omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi på balance-
dagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det fore-
slåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.