

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.05.2018

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 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Torben Larsen Ejendomme Holding ApS
Frederiksberggade 11
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 83100915

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Torben Carsten Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 14.05.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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 14.05.2018

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 vurderes at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		881.084	1.032.756
Personaleomkostninger	1	(28.463)	(22.838)
Af- og nedskrivninger		<u>(286.785)</u>	<u>(277.885)</u>
Driftsresultat		565.836	732.033
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		28.000	28.000
Andre finansielle indtægter		236.446	16.458
Andre finansielle omkostninger		<u>(282.633)</u>	<u>(1.072.968)</u>
Resultat før skat		547.649	(296.477)
Skat af årets resultat	2	<u>(118.292)</u>	<u>(91.116)</u>
Årets resultat		<u>429.357</u>	<u>(387.593)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Overført resultat		<u>323.557</u>	<u>(490.993)</u>
		<u>429.357</u>	<u>(387.593)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		16.443.165	16.284.950
Materielle anlægsaktiver		16.443.165	16.284.950
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.347.800	3.347.800
Finansielle anlægsaktiver		3.347.800	3.347.800
Anlægsaktiver		19.790.965	19.632.750
Andre tilgodehavender		273.522	293.319
Tilgodehavende selskabsskat		39.868	57.044
Periodeafgrænsningsposter		0	12.615
Tilgodehavender		313.390	362.978
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.092.656	3.903.948
Værdipapirer og kapitalandele		4.092.656	3.903.948
Likvide beholdninger		483.163	374.528
Omsætningsaktiver		4.889.209	4.641.454
Aktiver		24.680.174	24.274.204

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		11.421.880	11.098.323
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>105.800</u>	<u>103.400</u>
Egenkapital		<u>11.827.680</u>	<u>11.501.723</u>
Udskudt skat		<u>234.000</u>	<u>144.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>234.000</u>	<u>144.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>10.324.152</u>	<u>10.402.386</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>10.324.152</u>	<u>10.402.386</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	80.000	75.000
Deposita		239.825	254.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.879	25.919
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.845.355	1.766.204
Anden gæld		92.283	98.702
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>5.600</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.294.342</u>	<u>2.226.095</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.618.494</u>	<u>12.628.481</u>
Passiver		<u>24.680.174</u>	<u>24.274.204</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	300.000	11.098.323	103.400	11.501.723
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(103.400)	(103.400)
Årets resultat	0	323.557	105.800	429.357
Egenkapital ultimo	300.000	11.421.880	105.800	11.827.680

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	28.463	22.838
	28.463	22.838
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	28.292	17.116
Ændring af udskudt skat	90.000	74.000
	118.292	91.116

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	80.000	75.000	10.324.152	9.954.152
	80.000	75.000	10.324.152	9.954.152

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 15.501.065 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterføl-
gende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.