



## Torben Larsen Ejendomme Holding ApS

Frederiksberggade 11  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 83100915

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.05.2022

---

**Torben Carsten Larsen**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger   | 2  |
| Ledespåtegning   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Ledelsesberetning  | 5  |
| Resultatopgørelse for 2021                                       | 6  |
| Balance pr. 31.12.2021   | 7  |
| Egenkapitalopgørelse for 2021                                    | 9  |
| Noter  | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis   | 12 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Torben Larsen Ejendomme Holding ApS  
Frederiksberggade 11  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 83100915  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Torben Carsten Larsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 09.05.2022

**Direktion**

**Torben Carsten Larsen**  
direktør

# 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 regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 revisors 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 09.05.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer 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 2021

|  | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                |      | <b>1.939.888</b> | <b>1.761.745</b> |
| Personaleomkostninger                        | 1    | (232.193)        | (203.111)        |
| Af- og nedskrivninger                        |      | (497.421)        | (467.323)        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>1.210.274</b> | <b>1.091.311</b> |
| Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver |      | 21.684           | 65.767           |
| Andre finansielle indtægter                  |      | 1.021.435        | 162.690          |
| Andre finansielle omkostninger               |      | (724.826)        | (740.900)        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>1.528.567</b> | <b>578.868</b>   |
| Skat af årets resultat                       | 2    | (438.953)        | (223.614)        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>1.089.614</b> | <b>355.254</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                  |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret           |      | 114.400          | 113.000          |
| Overført resultat                            |      | 975.214          | 242.254          |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>1.089.614</b> | <b>355.254</b>   |

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

|  | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 27.263.601        | 27.192.494        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 27.634            | 41.451            |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 3    | <b>27.291.235</b> | <b>27.233.945</b> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder     |      | 13.334            | 13.334            |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |      | 2.788.200         | 3.257.212         |
| <b>Finansielle aktiver</b>                   |      | <b>2.801.534</b>  | <b>3.270.546</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>30.092.769</b> | <b>30.504.491</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 7.289             | 32.434            |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |      | 26.666            | 26.666            |
| Andre tilgodehavender                        |      | 627.069           | 620.493           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>661.024</b>    | <b>679.593</b>    |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |      | 3.194.689         | 2.374.273         |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>         |      | <b>3.194.689</b>  | <b>2.374.273</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>1.380.947</b>  | <b>1.022.706</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>5.236.660</b>  | <b>4.076.572</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>35.329.429</b> | <b>34.581.063</b> |



**Passiver**

|   | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 300.000           | 300.000           |
| Overført overskud eller underskud             |      | 12.678.376        | 11.703.162        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret         |      | 114.400           | 113.000           |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>13.092.776</b> | <b>12.116.162</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 280.000           | 297.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>280.000</b>    | <b>297.000</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 20.438.141        | 20.907.890        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 4    | <b>20.438.141</b> | <b>20.907.890</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4    | 350.000           | 190.000           |
| Deposita                                      |      | 600.374           | 588.874           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 67.334            | 63.958            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse      |      | 33.466            | 153.103           |
| Skyldig skat                                  |      | 348.395           | 97.854            |
| Anden gæld                                    |      | 118.943           | 166.222           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>1.518.512</b>  | <b>1.260.011</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>21.956.653</b> | <b>22.167.901</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>35.329.429</b> | <b>34.581.063</b> |
| Dagsværdioplysninger                          | 5    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2021

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo         | 300.000                        | 11.703.162                                     | 113.000  | 12.116.162        |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0                              | 0  | (113.000)  | (113.000)         |
| Årets resultat            | 0                              | 975.214  | 114.400  | 1.089.614         |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>300.000</b>                 | <b>12.678.376</b>                              | <b>114.400</b>                                     | <b>13.092.776</b> |

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

|   | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|---|----------------|----------------|
| Gager og lønninger                                | 226.038        | 198.517        |
| Andre omkostninger til social sikring             | 3.867          | 2.602          |
| Andre personaleomkostninger                       | 2.288          | 1.992          |
|   | <b>232.193</b> | <b>203.111</b> |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 1              | 1              |

## 2 Skat af årets resultat

|                                    | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat                        | 455.972        | 233.614        |
| Ændring af udskudt skat            | (17.000)       | (10.000)       |
| Regulering vedrørende tidligere år | (19)           | 0              |
|                                    | <b>438.953</b> | <b>223.614</b> |

## 3 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 29.356.265                    | 69.085   |
| Tilgange                            | 554.711                       | 0  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>29.910.976</b>             | <b>69.085</b>  |
| Af- og nedskrivninger primo         | (2.163.771)                   | (27.634)   |
| Årets afskrivninger                 | (483.604)                     | (13.817)   |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(2.647.375)</b>            | <b>(41.451)</b>                                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>27.263.601</b>             | <b>27.634</b>  |

## 4 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2020<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2021<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 350.000   | 190.000   | 20.438.141                                    | 18.512.003                            |
|                                | <b>350.000</b>                                    | <b>190.000</b>                                    | <b>20.438.141</b>                             | <b>18.512.003</b>                     |

## 5 Dagsværdioplysninger

|   | Børsnoterede<br>aktier<br><b>kr.</b> |
|---|--------------------------------------|
| Dagsværdi ultimo  | 3.194.689                            |
| Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen | 578.437                              |

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 24.535.985 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.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### **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 mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 klargøring 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 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år  |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og noterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

### **Tilgodehavender**

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

### **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 nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

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