

Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS

Milmosevej 22
9510 Arden

CVR-nr. 27 72 45 90

Årsrapport 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

1. november 2021

Torben Sommer-Larsen
dirigent



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Virksomhedsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli – 30. juni	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

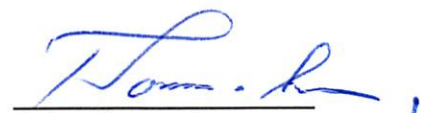
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariagerfjord, den 1. november 2021

Direktion:



Torben Sommer-Larsen

Ledelsen bekræfter, at virksomheden opfylder kravene for fravalg af revision.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere jer med udarbejdelsen og præsentationen af årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i IESBA's Etiske regler, der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, I 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.

Aalborg, den 1. november 2021

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98



Steffen S. Hansen
statsaut. revisor
mne32737

Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS
Årsrapport 2020/21
CVR-nr. 27 72 45 90

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS
Millosevej 22
9510 Arden

CVR-nr:	27 72 45 90
Hjemstedskommune:	Mariagerfjord
Regnskabsåret:	1. juli – 30. juni

Direktion

Torben Sommer-Larsen

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i at drive udlejning af faste ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et resultat på 416.206 kr., sammenlignet med 218.056 kr. i 2020. Virksomhedens balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 3.097.405 kr., sammenlignet med 2.681.199 kr. pr. 30. juni 2020.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Resultatopgørelse

kr.	Note	2020/21	2019/20
Bruttofortjeneste		<u>297.598</u>	<u>285.325</u>
Resultat før finansielle poster		<u>297.598</u>	<u>285.325</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		160.000	0
Andre finansielle indtægter	2	5.866	3.535
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-7.081</u>	<u>-6.526</u>
Resultat før skat		<u>456.383</u>	<u>282.334</u>
Skat af årets resultat	3	<u>-40.177</u>	<u>-64.278</u>
Årets resultat		<u><u>416.206</u></u>	<u><u>218.056</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u><u>416.206</u></u>	<u><u>218.056</u></u>

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Balance

kr.	Note	30/6 2021	30/6 2020
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investerings ejendomme		<u>3.860.000</u>	<u>3.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.860.000</u>	<u>3.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		120.674	178.531
Andre tilgodehavender		7.086	6.852
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.892</u>	<u>0</u>
		<u>134.652</u>	<u>185.383</u>
Likvide beholdninger		<u>374.968</u>	<u>117.123</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>509.620</u>	<u>302.506</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>4.369.620</u></u>	<u><u>4.002.506</u></u>

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Balance

kr.	Note	30/6 2021	30/6 2020
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>2.972.405</u>	<u>2.556.199</u>
Egenkapital i alt		<u>3.097.405</u>	<u>2.681.199</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>462.180</u>	<u>424.796</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>462.180</u>	<u>424.796</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	5		
Gæld til realkreditinstitutter		413.787	446.587
Deposita		<u>169.215</u>	<u>165.584</u>
		<u>583.002</u>	<u>612.171</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		32.748	33.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Selskabsskat		122.935	183.865
Anden gæld		<u>56.350</u>	<u>52.475</u>
		<u>227.033</u>	<u>284.340</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>810.035</u>	<u>896.511</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.369.620</u>	<u>4.002.506</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	2.556.199	0	2.681.199
Overført via resultatdisponering	0	416.206	0	416.206
Egenkapital 30. juni 2021	125.000	2.972.405	0	3.097.405

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger i forbindelse med administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordning mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvunget sambeskatning. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter ejendommenes anskaffelsespris og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen.

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye og 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".

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under poster "Dagsværdireguleringer".

Værdireguleringer af investeringsejendomme indeholder værdiregulering af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris eller kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen inkl. forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til nettorealisationsværdi

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

2 Finansielle indtægter

kr.	2020/21	2019/20
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.866	3.535
	<u>5.866</u>	<u>3.535</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	63.008	59.906
Årets udskudte skat	37.384	2.186
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-60.215	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	2.186
	<u>40.177</u>	<u>64.278</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme	I alt
Kostpris 1. juli 2020	3.509.399	3.509.399
Kostpris 30. juni 2021	3.509.399	3.509.399
Opskrivninger 1. juli 2020	190.601	190.601
Årets opskrivninger	160.000	160.000
Opskrivninger 30. juni 2021	350.601	350.601
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>3.860.000</u>	<u>3.860.000</u>

Selskabet besidder to ejendomme i Aalborg kommune. Dagsværdien af ejendommene er baseret på afkastkrav i intervallet 5,25 - 9,25 %.

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2021	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	446.535	33.000	287.000
	<u>446.535</u>	<u>33.000</u>	<u>287.000</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte mv. vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et andet beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS
Årsrapport 2020/21
CVR-nr. 27 72 45 90

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter, 447 tkr., er der stillet pant i den del af grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 1.320 tkr.