

# Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS

Millosevej 22  
9510 Arden

CVR-nr. 27 72 45 90

## Årsrapport 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

29. september 2023

Torben Sommer-Larsen  
dirigent

## **Indhold**

Ledespåtegning	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

**Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2022/23  
CVR-nr. 27 72 45 90

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023.

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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Mariagerfjord, den 29. september 2023

Direktion:

---

Torben Sommer-Larsen

## 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 2022 – 30. juni 2023 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 regnskabsafklæggelse til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, herunder kravene til uafhængighed, og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 29. september 2023

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Steffen S. Hansen  
statsaut. revisor  
mne32737

**Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2022/23  
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 2023 udviser et resultat på 282.664 kr., sammenlignet med 262.767 kr. i 2022. Virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 3.642.836 kr., sammenlignet med 3.360.172 kr. pr. 30. juni 2022.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2022/23.

## Årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Resultatopgørelse

kr.	Note	2022/23	2021/22
<b>Bruttofortjeneste</b>		340.669	331.658
<b>Resultat før finansielle poster</b>		340.669	331.658
Andre finansielle indtægter	2	26.486	12.561
Øvrige finansielle omkostninger		-4.778	-7.347
<b>Resultat før skat</b>		362.377	336.872
Skat af årets resultat	3	-79.713	-74.105
<b>Årets resultat</b>		282.664	262.767
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		282.664	262.767

## Årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Balance

kr.	Note	30/6 2023	30/6 2022
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Investeringsejendomme		<u>3.860.000</u>	<u>3.860.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.860.000</u>	<u>3.860.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		496.755	553.277
Andre tilgodehavender		<u>1.227</u>	<u>1.976</u>
		<u>497.982</u>	<u>555.253</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>134.929</u>	<u>185.977</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>632.911</u>	<u>741.230</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>4.492.911</u></u>	<u><u>4.601.230</u></u>



## Årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Balance

kr.	Note	30/6 2023	30/6 2022
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>3.517.836</u>	<u>3.235.172</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>3.642.836</u>	<u>3.360.172</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>467.674</u>	<u>464.367</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>467.674</u>	<u>464.367</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		0	381.320
Deposita		<u>180.711</u>	<u>174.457</u>
		<u>180.711</u>	<u>555.777</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	32.502
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Selskabsskat		148.323	134.925
Anden gæld		<u>38.367</u>	<u>38.487</u>
		<u>201.690</u>	<u>220.914</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>382.401</u>	<u>776.691</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>4.492.911</u>	<u>4.601.230</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	5		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			

## Årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	3.235.172	3.360.172
Overført via resultatdisponering	0	282.664	282.664
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>3.517.836</b>	<b>3.642.836</b>

## Årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS for 2022/23 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).

## Årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balance

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi

## Årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 2 Andre finansielle indtægter

kr.	2022/23	2021/22
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	26.486	12.561
	<u>26.486</u>	<u>12.561</u>

#### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	76.406	71.918
Årets udskudte skat	3.307	2.187
	<u>79.713</u>	<u>74.105</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. juli 2022	3.509.399
Kostpris 30. juni 2023	3.509.399
Opskrivninger 1. juli 2022	350.601
Opskrivninger 30. juni 2023	350.601
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<u><u>3.860.000</u></u>

Selskabet besidder to ejendomme i Aalborg kommune. Dagsværdien af ejendommene er baseret på afkastkrav i intervallet 5,75 - 9 %.

#### 5 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.