

TORBEN SOMMER-LARSEN

EJENDOMME ApS

c/o Torben Sommer-Larsen
Fuglevænget 10
9000 Aalborg

CVR-nr. 27 72 45 90

Årsrapport 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

14. oktober 2024

Torben Sommer-Larsen
dirigent

TORBEN SOMMER-LARSEN EJENDOMME ApS
Årsrapport 1. juli 2023 - 30. juni 2024
CVR-nr. 27 72 45 90

Indhold

Ledespåtegning

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning
Virksomhedsoplysninger
Beretning

Årsregnskab 1. juli – 30. juni
Resultatopgørelse
Balance
Egenkapitalopgørelse
Noter

TORBEN SOMMER-LARSEN EJENDOMME ApS
Årsrapport 1. juli 2023 - 30. juni 2024
CVR-nr. 27 72 45 90

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TORBEN SOMMER-LARSEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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.

Aalborg, den 14. oktober 2024
Direktion:

Torben Sommer-Larsen
adm. direktør



TORBEN SOMMER-LARSEN EJENDOMME ApS
Årsrapport 1. juli 2023 - 30. juni 2024
CVR-nr. 27 72 45 90

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 2023 - 30. juni 2024 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 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 revisorers 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 14. oktober 2024

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Steffen S. Hansen
statsaut. revisor
mne32737

TORBEN SOMMER-LARSEN EJENDOMME ApS
Årsrapport 1. juli 2023 - 30. juni 2024
CVR-nr. 27 72 45 90

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

TORBEN SOMMER-LARSEN EJENDOMME ApS
c/o Torben Sommer-Larsen
Fuglevænget 10
9000 Aalborg

CVR-nr.:	27 72 45 90
Stiftet:	27. april 2004
Hjemstedskommune:	Aalborg
Regnskabsår:	1. juli - 30. juni

Direktion

Torben Sommer-Larsen, adm. direktør

TORBEN SOMMER-LARSEN EJENDOMME ApS
Årsrapport 1. juli 2023 - 30. juni 2024
CVR-nr. 27 72 45 90

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i at drive udlejning af faste ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023/24 udviser et resultat på 648.881 kr., sammenlignet med 282.664 kr. i 2022/23. Virksomhedens balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på 4.291.717 kr., sammenlignet med 3.642.836 kr. pr. 30. juni 2023.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2023/24.

TORBEN SOMMER-LARSEN EJENDOMME ApS
Årsrapport 1. juli 2023 - 30. juni 2024
CVR-nr. 27 72 45 90

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Resultatopgørelse

kr.	Note	2023/24	2022/23
Bruttofortjeneste		342.512	340.669
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		460.000	0
Andre finansielle indtægter	3	29.386	26.486
Øvrige finansielle omkostninger		0	-4.778
Resultat før skat		831.898	362.377
Skat af årets resultat	4	-183.017	-79.713
Årets resultat		<u>648.881</u>	<u>282.664</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		648.881	282.664
		<u>648.881</u>	<u>282.664</u>

TORBEN SOMMER-LARSEN EJENDOMME ApS
Årsrapport 1. juli 2023 - 30. juni 2024
CVR-nr. 27 72 45 90

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Balance

kr.	Note	30/6 2024	30/6 2023
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		4.320.000	3.860.000
Anlægsaktiver i alt		<u>4.320.000</u>	<u>3.860.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		823.819	496.755
Andre tilgodehavender		1.632	1.227
		<u>825.451</u>	<u>497.982</u>
Likvide beholdninger		106.782	134.929
Omsætningsaktiver i alt		<u>932.233</u>	<u>632.911</u>
AKTIVER I ALT		<u>5.252.233</u>	<u>4.492.911</u>

TORBEN SOMMER-LARSEN EJENDOMME ApS
Årsrapport 1. juli 2023 - 30. juni 2024
CVR-nr. 27 72 45 90

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Balance

kr.	Note	30/6 2024	30/6 2023
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.166.717	3.517.836
Egenkapital i alt		<u>4.291.717</u>	<u>3.642.836</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		570.963	467.674
Hensatte forpligtelser i alt		<u>570.963</u>	<u>467.674</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita		184.815	180.711
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Selskabsskat		156.133	148.323
Anden gæld, herunder skyldige skatter		33.605	38.367
		<u>204.738</u>	<u>201.690</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>389.553</u>	<u>382.401</u>
PASSIVER I ALT		<u>5.252.233</u>	<u>4.492.911</u>

TORBEN SOMMER-LARSEN EJENDOMME ApS
Årsrapport 1. juli 2023 - 30. juni 2024
CVR-nr. 27 72 45 90

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	3.517.836	3.642.836
Overført via resultatdisponering	0	648.881	648.881
Egenkapital 30. juni 2024	125.000	4.166.717	4.291.717

TORBEN SOMMER-LARSEN EJENDOMME ApS
Årsrapport 1. juli 2023 - 30. juni 2024
CVR-nr. 27 72 45 90

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TORBEN SOMMER-LARSEN EJENDOMME ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

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

Investerings ejendomme

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

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".

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer af investeringejendomme 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.

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 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 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.

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.

2 Personaleomkostninger

kr.	2023/24	2022/23
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1

3 Andre finansielle indtægter

kr.	2023/24	2022/23
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	28.981	26.486
Øvrige renteindtægter	405	0
	<u>29.386</u>	<u>26.486</u>

4 Skat af årets resultat

kr.	2023/24	2022/23
Årets aktuelle skat	79.728	76.406
Årets regulering af udskudt skat	103.289	3.307
	<u>183.017</u>	<u>79.713</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	3.509.399
Kostpris 30. juni 2024	3.509.399
Akkumuleret regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver 1. juli 2023	350.601
Regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver	460.000
Akkumuleret regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver 30. juni 2024	810.601
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u><u>4.320.000</u></u>

Selskabet besidder to fuldt udlejede ejendomme til bolig og erhverv i Aalborg kommune. Dagsværdien af ejendommene er opgjort med normalindtjeningsmodellen med afkastkrav i intervallet 6,25 - 9 %.

TORBEN SOMMER-LARSEN EJENDOMME ApS
Årsrapport 1. juli 2023 - 30. juni 2024
CVR-nr. 27 72 45 90

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

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.