

Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS

Millosevej 22
9510 Arden

CVR-nr. 27 72 45 90

Årsrapport 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

26. oktober 2022

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 2021 – 30. juni 2022.

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 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariagerfjord, den 26. oktober 2022
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 2021 – 30. juni 2022 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 26. oktober 2022

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Steffen S. Hansen
statsaut. revisor
mne32737

Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS
Årsrapport 2021/22
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 2022 udviser et resultat på 262.767 kr., sammenlignet med 416.206 kr. i 2021. Virksomhedens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på 3.360.172 kr., sammenlignet med 3.097.405 kr. pr. 30. juni 2021.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2021/22.

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Resultatopgørelse

kr.	Note	2021/22	2020/21
Bruttofortjeneste		331.658	297.598
Resultat før finansielle poster		331.658	297.598
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	160.000
Andre finansielle indtægter	2	12.561	5.866
Øvrige finansielle omkostninger		-7.347	-7.081
Resultat før skat		336.872	456.383
Skat af årets resultat	3	-74.105	-40.177
Årets resultat		262.767	416.206
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		262.767	416.206

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Balance

kr.	Note	30/6 2022	30/6 2021
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		<u>3.860.000</u>	<u>3.860.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.860.000</u>	<u>3.860.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		553.277	120.674
Andre tilgodehavender		1.976	7.086
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>6.892</u>
		<u>555.253</u>	<u>134.652</u>
Likvide beholdninger		<u>185.977</u>	<u>374.968</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>741.230</u>	<u>509.620</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>4.601.230</u></u>	<u><u>4.369.620</u></u>

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Balance

kr.	Note	30/6 2022	30/6 2021
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.235.172	2.972.405
Egenkapital i alt		3.360.172	3.097.405
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		464.367	462.180
Hensatte forpligtelser i alt		464.367	462.180
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	5		
Gæld til realkreditinstitutter		381.320	413.787
Deposita		174.457	169.215
		555.777	583.002
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		32.502	32.748
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Selskabsskat		134.925	122.935
Anden gæld		38.487	56.350
		220.914	227.033
Gældsforpligtelser i alt		776.691	810.035
PASSIVER I ALT		4.601.230	4.369.620
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Egenkapitalopgørelse

kr.

Egenkapital 1. juli 2021
Overført via resultatdisponering
Egenkapital 30. juni 2022

<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
125.000	2.972.405	3.097.405
<u>0</u>	<u>262.767</u>	<u>262.767</u>
<u>125.000</u>	<u>3.235.172</u>	<u>3.360.172</u>

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torben Sommer-Larsen Ejendomme ApS for 2021/22 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 ejendommenes 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)

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 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 nettorealisationstværdi.

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 nettorealisationstværdi

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

2 Finansielle indtægter

kr.	2021/22	2020/21
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.561	5.866
	12.561	5.866

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	71.918	63.008
Årets udskudte skat	2.187	37.384
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-60.215
	74.105	40.177

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. juli 2021	3.509.399
Kostpris 30. juni 2022	3.509.399
Opskrivninger 1. juli 2021	350.601
Opskrivninger 30. juni 2022	350.601
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	3.860.000

Selskabet besidder to ejendomme i Aalborg kommune. Dagsværdien af ejendommene er baseret på afkastkrav i intervallet 7,25 - 11,25 %.

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2021	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	413.822	32.502	251.390
	413.822	32.502	251.390

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter, 414 tkr., er der stillet pant i den del af grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 1.450 tkr.