

T.O. Ejendomme ApS
c/o Torben Damgaard, Folden 3, 7500 Holstebro

CVR-nr. 26 71 79 22

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

Ole Damgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for T.O. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31. maj 2018

Direktion

Ole Damgaard

Torben Damgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i T.O. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T.O. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Herning, den 31. maj 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | T.O. Ejendomme ApS c/o Torben Damgaard Folden 3 7500 Holstebro |
| | CVR-nr.: 26 71 79 22 |
| | Stiftet: 1. januar 2001 |
| | Hjemsted: Hjerm |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Ole Damgaard Torben Damgaard |
| Revisor | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning |
| Bankforbindelse | Vestjysk Bank A/S Vestergade 5 7600 Struer |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T.O. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, udgifter til drift af ejendomme, administrationsomkostninger m.m.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Balancen

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringssejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller 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”.

Investeringssejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | 498.400 | 481.468 |
| Andre finansielle indtægter | 21.001 | 1.789 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-231.771</u> | <u>-237.031</u> |
| Resultat før skat | 287.630 | 246.226 |
| Skat af årets resultat | <u>-45.974</u> | <u>-54.503</u> |
| Årets resultat | <u>241.656</u> | <u>191.723</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | <u>241.656</u> | <u>191.723</u> |
| Disponeret i alt | <u>241.656</u> | <u>191.723</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Investeringsejendomme | <u>5.978.269</u> | <u>7.197.767</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>5.978.269</u> | <u>7.197.767</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>5.978.269</u> | <u>7.197.767</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre tilgodehavender | <u>117.876</u> | <u>117.876</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>117.876</u> | <u>117.876</u> |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | <u>0</u> | <u>21.600</u> |
| | Værdipapirer i alt | <u>0</u> | <u>21.600</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>210.632</u> | <u>0</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>328.508</u> | <u>139.476</u> |
| | Aktiver i alt | <u>6.306.777</u> | <u>7.337.243</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note | | | |
| Egenkapital | | | |
| 3 | Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 4 | Overført resultat | 1.802.721 | 1.561.065 |
| | Egenkapital i alt | <u>1.927.721</u> | <u>1.686.065</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 142.696 | 147.498 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>142.696</u> | <u>147.498</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 3.555.887 | 4.653.606 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.555.887</u> | <u>4.653.606</u> |
| 5 | Gældsforpligtelser | 135.392 | 130.828 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 77.561 | 262.419 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.237 | 1.577 |
| | Gæld til associerede virksomheder | 214.447 | 225.805 |
| | Selskabsskat | 41.776 | 33.504 |
| | Anden gæld | 210.060 | 195.941 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>680.473</u> | <u>850.074</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>4.236.360</u> | <u>5.503.680</u> |
| | Passiver i alt | <u>6.306.777</u> | <u>7.337.243</u> |
| | | | |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 | Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 6.517 | 7.125 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>225.254</u> | <u>229.906</u> |
| | <u>231.771</u> | <u>237.031</u> |
| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar | 7.197.767 | 7.174.679 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 23.088 |
| Afgang i årets løb | <u>-1.219.498</u> | <u>0</u> |
| Kostpris 31. december | <u>5.978.269</u> | <u>7.197.767</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>5.978.269</u> | <u>7.197.767</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,5 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

Noter

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar | 1.561.065 | 1.369.342 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>241.656</u> | <u>191.723</u> |
| | <u>1.802.721</u> | <u>1.561.065</u> |

5. Gældsforpligtelser

| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2017</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2016</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>135.392</u> | <u>3.015.000</u> | <u>3.691.279</u> | <u>4.784.434</u> |
| | <u>135.392</u> | <u>3.015.000</u> | <u>3.691.279</u> | <u>4.784.434</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.691 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.978 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der givet pant i ejendom, matr. nr. 0060 C Struer på tkr. 300.

7. Eventualposter

Ingen.