

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Tomand Invest ApS

Vestergade 38 D
5700 Svendborg

CVR-nr. 33594844

Årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. november 2022

Kim René Thomsen
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Tomand Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 8. november 2022

Direktion

Kim René Thomsen

Gert Nørgaard Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Tomand Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tomand Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 opstilling 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.

Svendborg, den 8. november 2022

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne31470

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Tomand Invest ApS Vestergade 38 D 5700 Svendborg
CVR-nr.	33594844
Stiftelsesdato	7. april 2011
Regnskabsår	1. juli 2021 - 30. juni 2022 11. regnskabsår
Direktion	Kim René Thomsen Gert Nørgaard Andersen
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Troels Pedersen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive handels-, udlejnings- og investeringsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på -3.593.409 kr. Selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på 63.779.913 kr., og en egenkapital på 12.405.800 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning i øvrigt ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Tomand Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejerenes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme. mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4 og 9 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		3.293.172	2.114.063
Personaleomkostninger	1	-761.727	-207.231
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-4.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-5.737.904	11.415.485
Driftsresultat		-3.206.459	13.318.317
Andre finansielle indtægter	2	0	96.582
Finansielle omkostninger	3	-1.383.673	-889.633
Resultat før skat		-4.590.132	12.525.267
Skat af årets resultat	4	996.724	-2.721.739
Årets resultat		-3.593.408	9.803.528
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	0
Overført resultat		-4.093.408	9.803.528
Resultatdisponering		-3.593.408	9.803.528

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
Investeringsjendomme	6	61.248.000	68.600.000
Materielle anlægsaktiver		61.248.000	68.600.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	500.000	500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	204.724	204.724
Finansielle anlægsaktiver		704.724	704.724
Anlægsaktiver		61.952.724	69.304.724
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.027	28.288
Andre tilgodehavender		96.485	157.356
Periodeafgrænsningsposter		72.789	0
Tilgodehavender		181.301	185.644
Likvide beholdninger		1.645.888	15.338
Omsætningsaktiver		1.827.189	200.982
Aktiver		63.779.913	69.505.705

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		11.825.800	15.919.208
Udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital		12.405.800	15.999.208
Hensættelser til udskudt skat		1.470.446	2.777.256
Hensatte forpligtelser		1.470.446	2.777.256
Gæld til kreditinstitutter		31.974.776	33.158.162
Gæld til banker		1.389.536	1.478.622
Langfristede gældsforpligtelser	9	33.364.312	34.636.785
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.317.219	1.313.986
Gæld til banker		1.928.679	1.753.343
Modtagne forudbetalinger fra kunder		337.288	319.490
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.143	47.705
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.133.551	10.619.066
Selskabsskat		310.086	797.067
Anden gæld		229.604	360.553
Deposita		1.229.786	881.247
Kortfristede gældsforpligtelser		16.539.356	16.092.457
Gældsforpligtelser		49.903.667	50.729.242
Passiver		63.779.913	69.505.705
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	80.000	15.919.208	0	15.999.208
Årets resultat	0	-4.093.408	500.000	-3.593.408
Egenkapital 30. juni 2022	80.000	11.825.800	500.000	12.405.800

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2021/22	2020/21
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	453.255	130.642
Pensioner	304.544	76.420
Andre omkostninger til social sikring	3.928	169
	<u>761.727</u>	<u>207.231</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>1</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>96.582</u>
	<u>0</u>	<u>96.582</u>
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	215.162	186.826
Andre finansielle omkostninger	1.168.512	702.807
	<u>1.383.674</u>	<u>889.633</u>
4. Skat af årets resultat		
Selskabsskat, aktuel	310.086	797.067
Reg. af udskudt skat	-1.306.810	1.924.672
	<u>-996.724</u>	<u>2.721.739</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	40.000	40.000
Kostpris ultimo	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-40.000	-36.000
Årets afskrivninger	0	-4.000
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-40.000</u>	<u>-40.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	2021/22	2020/21
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	56.341.435	34.287.249
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	26.771.976
Afgang i årets løb	-1.100.678	-3.319.146
Kostpris ultimo	55.240.757	57.740.079
Dagsværdireguleringer primo	10.859.921	2.369.886
Årets reguleringer	-5.552.000	9.570.090
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	699.322	-1.080.055
Dagsværdireguleringer ultimo	6.007.243	10.859.921
Regnskabsmæssig værdi ultimo	61.248.000	68.600.000

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. juni 2022 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,0 %, mod 5,4 % i 2021.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Ændring i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
Afkastprocent	5,50 %	6,00 %	6,50 %
Dagsværdi	66.816.000	61.248.000	56.536.615
Ændring i dagsværdi	6.691.900	0	-4.711.385

Noter

	2021/22	2020/21	
7. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris primo	500.000	500.000	
Kostpris ultimo	500.000	500.000	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	500.000	500.000	
8. Andre værdipapirer og kapitalandele			
Kostpris primo	204.724	204.724	
Kostpris ultimo	204.724	204.724	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	204.724	204.724	
9. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	31.974.776	1.197.219	27.627.808
Gæld til banker	1.389.536	120.000	1.072.252
	33.364.312	1.317.219	28.700.060

10. Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser overfor tredjemand udgør gælden i interessentselskaberne hvori selskabet ejer andele, idet her hæftes personligt, solidarisk og ubegrænset. Den samlede gæld udgør 794.768 kr. pr. 30. juni 2022.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede sambeskatningsforpligtigelse fremgår af årsregnskabet for Holdingselskabet Estaco ApS.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditinstitutter, 33.172 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 54.556 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 6.738 t.kr., i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 19.187 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim René Thomsen

Direktionsmedlem

På vegne af: Tomand Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-157378522120

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-11-17 16:51:12 UTC

NEM ID 

Gert Nørgaard Andersen

Direktionsmedlem

På vegne af: Tomand Invest ApS

Serienummer: dad9c21c-394f-44b9-bdbe-c710a6eb129c

IP: 46.246.xxx.xxx

2022-11-21 18:33:11 UTC

Mit  

Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:38897286

IP: 102.119.xxx.xxx

2022-11-22 07:42:04 UTC

NEM ID 

Kim René Thomsen

Dirigent

På vegne af: Tomand Invest ApS

Serienummer: 7f7acdbd-018c-43eb-ad17-7451524da207

IP: 195.215.xxx.xxx

2022-11-25 09:48:52 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: IELUJ-CHZE0-ESJZ5-0MEAB-Y3G4B-4VYTK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>