

I/S ToHolm

Sannasvej 11, 9000 Aalborg
CVR-nr. 35 39 03 32

Årsrapport for 2016

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 13

Virksomheden

I/S ToHolm
v/Daimos ApS og PCH Ejendomme Aalborg ApS
Sannasvej 11
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 35 39 03 32
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Daglig ledelse

Daimos ApS
PCH Ejendomme Aalborg ApS

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for I/S ToHolm.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Aalborg, den 27. marts 2017

Den daglige ledelse

Daimos ApS

PCH Ejendomme Aalborg ApS

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i I/S ToHolm

Vi har opstillet årsregnskabet for I/S ToHolm for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 27. marts 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Borup
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

Afkastkrav	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%
Værdi af ejendom	3.211.000	3.065.000	2.937.000	2.809.000	2.697.000
Årets resultat	532.172	386.172	258.172	130.172	18.172
Egenkapital	1.388.035	1.242.035	1.114.035	986.035	874.035

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 258.172 mod DKK 154.415 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.114.035.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste	174.455	155.688
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	110.000	27.000
Resultat af primær drift	284.455	182.688
Finansielle omkostninger	-26.283	-28.273
Resultat før skat	258.172	154.415
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	258.172	154.415

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	258.172	154.415
I alt	258.172	154.415

	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	2.937.000	2.827.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2.937.000	2.827.000
Anlægsaktiver i alt	2.937.000	2.827.000
Aktiver i alt	2.937.000	2.827.000
PASSIVER		
Overført resultat	1.114.035	1.055.863
Egenkapital i alt	1.114.035	1.055.863
2 Gæld til realkreditinstitutter	1.439.651	1.458.729
2 Gæld til øvrige kreditinstitutter	275.312	209.773
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.714.963	1.668.502
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18.942	18.647
Deposita	53.906	52.766
Anden gæld	35.154	31.222
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	108.002	102.635
Gældsforpligtelser i alt	1.822.965	1.771.137
Passiver i alt	2.937.000	2.827.000

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15	
Saldo pr. 01.01.15	1.064.228
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-12.780
Korrigeret saldo pr. 01.01.15	1.051.448
Øvrige egenkapitalbevægelser	-150.000
Forslag til resultatdisponering	154.415
Saldo pr. 31.12.15	1.055.863
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16	
Saldo pr. 01.01.16	1.055.863
Øvrige egenkapitalbevægelser	-200.000
Forslag til resultatdisponering	258.172
Saldo pr. 31.12.16	1.114.035

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

Afkastkrav	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%
Værdi af ejendom	3.211.000	3.065.000	2.937.000	2.809.000	2.697.000
Årets resultat	532.172	386.172	258.172	130.172	18.172
Egenkapital	1.388.035	1.242.035	1.114.035	986.035	874.035

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	18.942	1.363.410	1.458.593	1.477.376
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	275.312	209.773
I alt	18.942	1.363.410	1.733.905	1.687.149

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.459 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.937.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 400, der giver efterstående pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.937. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 275.

4. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 28. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 8, og balance-summen er uændret. Sammenligningstal for 2015 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter, ligesom effekten af praksisændringen er indregnet i egenkapitalen pr. 01.01.15.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes et individuelt fastsat afkastkrav ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende virksomhedens lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.