

I/S ToHolm

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

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.04.24

Peter Corfitz Holm
Dirigent

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

Ledelse

Daimos ApS
PCH Ejendomme Aalborg ApS

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Aalborg, den 16. april 2024

Ledelsen

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 01.01.23 - 31.12.23 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 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 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 16. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Dennis Høyer
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35807

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 270.719 mod DKK 213.817 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.771.384.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model, som beregner værdien ud fra et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Selskabet har én udlejningsejendom, som udlejes med et afkastkrav på 5,75%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste	186.000	158.228
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	161.952	80.000
Resultat af primær drift	347.952	238.228
Finansielle omkostninger	-77.233	-24.411
Årets resultat	270.719	213.817
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	270.719	213.817
I alt	270.719	213.817

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	3.622.000	3.366.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3.622.000	3.366.000
Anlægsaktiver i alt	3.622.000	3.366.000
Periodeafgrænsningsposter	0	18.947
Tilgodehavender i alt	0	18.947
Omsætningsaktiver i alt	0	18.947
Aktiver i alt	3.622.000	3.384.947
PASSIVER		
Overført resultat	1.771.384	1.590.665
Egenkapital i alt	1.771.384	1.590.665
1 Gæld til realkreditinstitutter	1.327.418	1.343.057
1 Gæld til øvrige kreditinstitutter	366.930	279.803
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.694.348	1.622.860
1 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16.290	16.896
Deposita	116.776	116.776
Anden gæld	23.202	37.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	156.268	171.422
Gældsforpligtelser i alt	1.850.616	1.794.282
Passiver i alt	3.622.000	3.384.947

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	1.590.665	1.590.665
Øvrige egenkapitalbevægelser	-90.000	-90.000
Forslag til resultatdisponering	270.719	270.719
Saldo pr. 31.12.23	1.771.384	1.771.384

1. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	16.290	1.254.968	1.343.708	1.359.953
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	366.930	279.803
I alt	16.290	1.254.968	1.710.638	1.639.756

2. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	3.622.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	161.952

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model, som beregner værdien ud fra et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Selskabet har én udlejningsejendom, som udlejes med et afkastkrav på 5,75%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.344 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.622.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 400, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.622. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 367.

4. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra 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.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Skat af årets resultat

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

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.