

*Tolsø Bolig ApS
Gotlandsvej 10
8800 Viborg*

CVR-nr: 35 81 27 17

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018*

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/5 2019



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om review	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Tolsø Bolig ApS Gotlandsvej 10 8800 Viborg
	Telefon: 86 62 40 83
	CVR-nr.: 35 81 27 17
	Stiftet: 26. marts 2014
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Nielsen
Pengeinstitut	Nykredit Bank Holstebrovej 2 8800 Viborg
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
Ejerforhold	SN Viborg Holding ApS, c/o Søren Nielsen, Gotlandsvej 10, 8800 Viborg TOLA Viborg Holding ApS, c/o Torben Laursen, Møgeltoft 19, 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Tolsø Bolig ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 25. april 2019

Direktion



Søren Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW

Til kapitalejerne i Tolsø Bolig ApS

Reviewerkklæring på regnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for Tolsø Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vort review af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

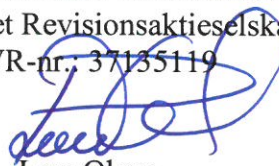
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 25. april 2019

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mnel7138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering, herunder ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening i 2018 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Tolsø Bolig ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Omkostninger, der tilhører en investeringsjendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsjendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris der svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
Lejeindtægter af investeringsejendomme	605.201	586.338
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-187.413	-218.774
Andre eksterne omkostninger	-33.118	-25.860
BRUTTORESULTAT	384.670	341.704
Andre finansielle omkostninger.....	-99.637	-111.009
RESULTAT FØR SKAT	285.033	230.695
Skat af årets resultat.....	-62.772	-50.782
ÅRETS RESULTAT	222.261	179.913
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Overført resultat.....	122.261	179.913
DISPONERET I ALT	222.261	179.913

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
1 Investeringsejendomme	8.491.905	8.489.906
ANLÆGSAKTIVER	8.491.905	8.489.906
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	6.594	3.620
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	28.710	18.710
Andre tilgodehavender	42.120	45.870
Tilgodehavender	77.424	68.200
OMSÆTNINGSAKTIVER	77.424	68.200
AKTIVER	8.569.329	8.558.106

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat.....	1.616.551	1.494.290
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	0
EGENKAPITAL	1.766.551	1.544.290
Hensættelse til udskudt skat	601.872	587.390
HENSATTE FORPLIGTELSER	601.872	587.390
Prioritetsgæld.....	5.224.452	5.368.211
Kreditinstitutter.....	538.480	561.530
2 Langfristede gældsforpligtelser	5.762.932	5.929.741
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	166.276	136.342
Kreditinstitutter.....	6.991	110.850
Selskabsskat.....	28.290	12.300
Anden gæld.....	236.417	237.193
Kortfristede gældsforpligtelser	437.974	496.685
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.200.906	6.426.426
PASSIVER	8.569.329	8.558.106
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Investeringseje- ndomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	8.489.906
Tilgang i årets løb	1.999
	<hr/>
Kostpris 31. december 2018	8.491.905
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	8.491.905
	<hr/> <hr/>

Investeringsejendomme består af 6 udlejningsejendomme 3 i Viborg og 3 i Kjellerup. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 4,5-5,5% i Viborg.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 5-6% i Kjellerup.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	5.483.353	5.368.228	143.776	4.648.987
Kreditinstitutter.....	582.730	560.980	22.500	435.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	6.066.083	5.929.208	166.276	5.083.987
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

NOTER

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med Nykredit Bank er der stillet følgende sikkerheder:

Ligger udenfor selskabets regi.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 5.368.227, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 8.491.905.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev til ejerforeningen Domus Vestervang på i alt kr. 25.000, der giver pant i ejendommen, Vestervangsvej 61, 8800 Viborg.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 800.000, der giver pant i oventstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.