

*Tolsø Bolig ApS  
Gotlandsvej 10  
8800 Viborg*

*CVR-nr.: 35 81 27 17*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

*(2. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/5 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Torben Laursen Søren Nielsen
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Holstebrovej 2 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Torben Laursen, Møgeltoft 19, 8800 Viborg Søren Nielsen, Gotlandsvej 10, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 24/5 2016

### Direktion



Torben Laursen



Søren Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Til kapitalejerne af Tolsø Bolig ApS**

#### **Reviewerklæring på regnskabet**

Vi har udført review af årsregnskabet for Tolsø Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering**

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

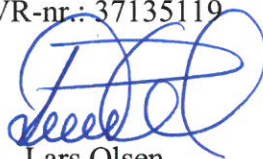
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til det udførte review af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 24/5 2016

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

## 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 2015 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 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

#### **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**

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

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **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.

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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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 2015

	2015	2014
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	580.812	546.826
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-140.378	-188.801
Andre eksterne omkostninger .....	-20.093	-40.620
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>420.341</b>	<b>317.405</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>420.341</b>	<b>317.405</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	43.159	15.512
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>463.500</b>	<b>332.917</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-131.367	-192.149
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>332.133</b>	<b>140.768</b>
Skat af årets resultat.....	-15.649	-131.566
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>316.484</b>	<b>9.202</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	117.414	199.600
Overført resultat.....	199.070	-190.398
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>316.484</b>	<b>9.202</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
AKTIVER

	2015	2014
Investeringsejendomme .....	8.425.896	8.425.896
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>8.425.896</b>	<b>8.425.896</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	11.131	9.182
Andre tilgodehavender .....	45.680	54.030
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>56.811</b>	<b>63.212</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>8.482.707</b>	<b>8.489.108</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	1.192.018	992.948
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	117.414	199.600
<b>1 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.359.432</b>	<b>1.242.548</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	558.426	605.757
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>558.426</b>	<b>605.757</b>
Prioritetsgæld.....	5.520.548	5.675.589
Kreditinstitutter.....	603.576	622.527
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>6.124.124</b>	<b>6.298.116</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	110.800	87.000
Kreditinstitutter.....	61.330	11.391
Selskabsskat.....	62.980	37.754
Anden gæld.....	205.615	206.542
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>440.725</b>	<b>342.687</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>6.564.849</b>	<b>6.640.803</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>8.482.707</b>	<b>8.489.108</b>

3 Eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	50.000	0	0	50.000
Overført resultat.....	992.948	0	199.070	1.192.018
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	199.600	-199.600	117.414	117.414
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>1.242.548</b>	<b>-199.600</b>	<b>316.484</b>	<b>1.359.432</b>

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter á kr. 1.000.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	5.664.248	5.612.548	92.000	4.990.000
Kreditinstitutter.....	622.376	622.376	18.800	515.000
<b>Langfristede gælds- forpligtelser i alt.....</b>	<b>6.286.624</b>	<b>6.234.924</b>	<b>110.800</b>	<b>5.505.000</b>

**3 Eventualposter mv.**  
Ingen.

**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. 5.664.248, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 8.425.896.

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