

*Tolsø Bolig ApS  
Gotlandsvej 10  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 35 81 27 17*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2019*

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/8 2020



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

<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>	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>	SN Viborg Holding ApS, Gotlandsvej 10, 8800 Viborg TOLA Viborg Holding ApS, Møgeltoft 19, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 2. juni 2020

**Direktion**



Søren Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW

### **Til kapitalejerne i Tolsø Bolig ApS**

#### **Review erklæring på regnskabet**

Vi har udført review af årsregnskabet for Tolsø Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, 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 2. juni 2020

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lisbeth Stenholt

Registreret revisor

mne10998

## 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 2019 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 2019 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.

#### **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**

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.

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendoms 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 investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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. 13.800 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.

#### **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 2019

	2019	2018
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	605.651	605.201
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-164.634	-187.413
Andre eksterne omkostninger .....	-18.358	-33.118
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>422.659</b>	<b>384.670</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-85.708	-99.637
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>336.951</b>	<b>285.033</b>
Skat af årets resultat.....	53.301	-62.772
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>390.252</b>	<b>222.261</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	100.000
Overført resultat.....	290.252	122.261
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>390.252</b>	<b>222.261</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
AKTIVER

	2019	2018
1 Investeringsejendomme .....	8.499.540	8.491.905
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>8.499.540</b>	<b>8.491.905</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	3.451	6.594
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	0	28.710
Andre tilgodehavender .....	65.190	42.120
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>68.641</b>	<b>77.424</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>50.048</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>118.689</b>	<b>77.424</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>8.618.229</b>	<b>8.569.329</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	1.906.803	1.616.551
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	100.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.056.803</b>	<b>1.766.551</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	488.753	601.872
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>488.753</b>	<b>601.872</b>
Prioritetsgæld.....	5.077.478	5.224.452
Kreditinstitutter.....	513.926	538.480
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>5.591.404</b>	<b>5.762.932</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	170.053	166.276
Kreditinstitutter.....	0	6.991
Selskabsskat.....	9.818	28.290
Anden gæld.....	301.398	236.417
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>481.269</b>	<b>437.974</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>6.072.673</b>	<b>6.200.906</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>8.618.229</b>	<b>8.569.329</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Investerings- ejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	8.491.905
Tilgang i årets løb .....	7.635
	<hr/>
Kostpris 31. december 2019 .....	8.499.540
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>8.499.540</b>
	<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
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	5.368.228	5.223.581	146.103	4.395.237
Kreditinstitutter.....	560.980	537.876	23.950	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>5.929.208</b>	<b>5.761.457</b>	<b>170.053</b>	<b>4.395.237</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen.

NOTER

2019

2018

**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. 5.223.580, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 8.499.540.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev til ejerforeningen Domus Vestervang på i alt kr. 25.000 + 10.000 til ejerforeningen, der giver pant i ejendommen, Vestervangsvej 61, 8800 Viborg.

Selskabet har udskedt ejerpantebreve til ejerforeninger på i alt kr. 3.000 \* 2, der giver pant i ejendommene, Jernbanegade 14 og 16, 8620 Kjellerup.

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.