

*Tolsø Bolig ApS  
Gotlandsvej 10  
8800 Viborg*

*CVR-nummer: 35 81 27 17*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

*(9. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. juni 2023



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

|   |    |
|---|----|
| Selskabsoplysninger .....                             | 3  |
| Ledespåtegning .....                                  | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 5  |
| Ledelsesberetning .....                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                        | 7  |
| Resultatopgørelse .....                               | 10 |
| Balance .....   | 11 |
| Noter .....   | 13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Tolsø Bolig ApS<br>Gotlandsvej 10<br>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<br>Holstebrovej 2<br>8800 Viborg   |
| <b>Revisor</b>       | Reg. Revisionsaktieselskab<br>Lars Olsen A/S<br>Lundvej 20<br>8800 Viborg                                |
| <b>Ejerforhold</b>   | SN Viborg Holding ApS, Gotlandsvej 10, 8800 Viborg<br>TOLA Viborg Holding ApS, Møgeltoft 19, 8800 Viborg |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 2. juni 2023

### **Direktion**



Søren Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Tolsø Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tolsø Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 2. juni 2023

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**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for 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 2022 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

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

## **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.

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.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

|  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....                        | <b>322.873</b> | <b>326.876</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme ..... | -41.858        | -7.666         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                        | <b>281.015</b> | <b>319.210</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....                | -98.774        | -88.507        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                     | <b>182.241</b> | <b>230.703</b> |
| Skat af årets resultat.....                        | -27.031        | -37.589        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                        | <b>155.210</b> | <b>193.114</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>         |                |                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret .....        | 100.000        | 100.000        |
| Overført resultat.....                             | 55.210         | 93.114         |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                      | <b>155.210</b> | <b>193.114</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

|  | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| 1 Investeringsejendomme .....                          | 8.533.714        | 8.575.573        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....                  | <b>8.533.714</b> | <b>8.575.573</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                             | <b>8.533.714</b> | <b>8.575.573</b> |
| <br>   |                  |                  |
| Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme | 13.113           | 6.881            |
| Andre tilgodehavender .....                            | 93.830           | 56.950           |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                           | <b>106.943</b>   | <b>63.831</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                      | <b>0</b>         | <b>4.099</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                         | <b>106.943</b>   | <b>67.930</b>    |
| <br>   |                  |                  |
| <b>AKTIVER</b> .....                                   | <b>8.640.657</b> | <b>8.643.503</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

|  | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat.....                                     | 2.111.548        | 2.056.338        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret .....                | 100.000          | 100.000          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                    | <b>2.261.548</b> | <b>2.206.338</b> |
| <br>   |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat .....                         | 481.703          | 489.630          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>                        | <b>481.703</b>   | <b>489.630</b>   |
| <br>   |                  |                  |
| Prioritetsgæld.....  | 4.620.838        | 4.786.261        |
| Kreditinstitutter.....                                     | 432.559          | 460.297          |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>             | <b>5.053.397</b> | <b>5.246.558</b> |
| <br>   |                  |                  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 194.954          | 175.062          |
| Kreditinstitutter.....                                     | 44.266           | 0                |
| Selskabsskat.....  | 12.958           | 13.994           |
| Anden gæld.....  | 591.831          | 511.921          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>844.009</b>   | <b>700.977</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>                            | <b>5.897.406</b> | <b>5.947.535</b> |
| <br>   |                  |                  |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>8.640.657</b> | <b>8.643.503</b> |
| <br>   |                  |                  |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.         |                  |                  |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    |                  |                  |

## NOTER

|   | Investerings-<br>ejendomme     |
|---|--------------------------------|
| <b>1 Materielle anlægsaktiver</b>           |                                |
| Kostpris, primo .....                       | 8.583.238                      |
| Kostpris 31. december 2022 .....            | <u>8.583.238</u>               |
| Opskrivninger, primo.....                   | -7.666                         |
| Årets opskrivninger .....                   | <u>-41.858</u>                 |
| Opskrivninger 31. december 2022.....        | <u>-49.524</u>                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b><u><u>8.533.714</u></u></b> |

Dagsværdi 31. december 2021, boliglejemål kr. 8.533.715

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. -41.858

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 5% i Viborg

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 5,5% 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.

## NOTER

|  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld efter<br>5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld.....                      | 4.934.252           | 4.787.692            | 166.854              | 3.620.745              |
| Kreditinstitutter.....                   | 487.367             | 460.659              | 28.100               | 310.000                |
|  | <u>5.421.619</u>    | <u>5.248.351</u>     | <u>194.954</u>       | <u>3.930.745</u>       |

**3 Kontraktlige forpligtelser og 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. 4.787.692, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 8.533.715

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.