

Tosemi Ejendomme ApS

Adelgade 17
8660 Skanderborg

Årsrapport
23. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/03/2019

Ejnar Grøn
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 8 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|---|
| Balance | 9 |
|---------------|---|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 12 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Tosemi Ejendomme ApS

Adelgade 17

8660 Skanderborg

CVR-nr: 39269147

Regnskabsår: 23/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 23. januar – til 31. december 2018 for Tosemi Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 24/01/2019

Direktion

Ejnar Christensen Grøn

Hanne Grøn

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje investeringsejendom samt drift og vedligeholdelse af denne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er ledelsens opfattelse, at årets resultat på kr.107 t. kr. må betragtes som tilfredsstillende. For det kommende regnskabsår forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning af væsentligt betydning for selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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 fragår virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller tab

Bruttofortjeneste eller tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i den regnskabsperiode, lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, omfatter lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gæld.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Selskabet er sambeskattet med administrationsselskabet Tosemi ApS.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud.

Ved anvendelsen af den afkastbaserede model, opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset normalindtjeningen og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Skyldig selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelser.

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 skatteaktiver måles til realisationsværdi.

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 generelt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 23. jan. 2018 - 31. dec. 2018

| | Note | 2018 kr. |
|---|------|----------------|
| Bruttoresultat | | 158.694 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | -2.240 |
| Andre finansielle omkostninger | | -18.491 |
| Ordinært resultat før skat | | 137.963 |
| Skat af årets resultat | | -31.079 |
| Årets resultat | | 106.884 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | 106.884 |
| I alt | | 106.884 |

Balance 31. december 2018

Aktiver

| | Note | 2018 kr. |
|---|----------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 2.673.632 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 1 | 2.673.632 |
| Anlægsaktiver i alt | | 2.673.632 |
| Andre tilgodehavender | | 1.950 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 4.116 |
| Tilgodehavender i alt | | 6.066 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 6.066 |
| Aktiver i alt | | 2.679.698 |

Balance 31. december 2018

Passiver

| | Note | 2018 kr. |
|--|----------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 50.000 |
| Overført resultat | | 106.884 |
| Egenkapital i alt | | 156.884 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 8.500 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 8.500 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.637.434 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2 | 1.637.434 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.297 |
| Gæld til banker | | 721.711 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 2.555 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 7.700 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 58.240 |
| Skyldig selskabsskat | | 22.579 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .. | | 2.747 |
| Deposita | | 57.051 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 876.880 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.514.314 |
| Passiver i alt | | 2.679.698 |

Egenkapitalopgørelse 23. jan. 2018 - 31. dec. 2018

| | Registreret kapital mv. kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 50.000 | 0 | 50.000 |
| Betalt udbytte | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 106.884 | 106.884 |
| Egenkapital, ultimo | 50.000 | 106.884 | 156.884 |

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Kostpris primo | 0 |
| Tilgang | 2.673.632 |
| Kostpris ultimo | 2.673.632 |
| Opskrivninger primo | 0 |
| Årets opskrivning | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 2.673.632 |

Investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Da ejendommen er ny erhvervet anses kostprisen, vurderet af uafhængig mægler, for identisk med dagsværdi.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Prioritetsgæld | 1.641.731 | 4.297 | 1.637.434 | 1.324.527 |
| | 1.641.731 | 4.297 | 1.637.434 | 1.324.527 |

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tosemi ApS som administrationsselskab. Selskaber hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for udbytteskat. Den samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1,642 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 2,674 mio.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2018 |
|------------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |