

Tosemi Ejendomme ApS

Adelgade 17
8660 Skanderborg

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/05/2020

Ejnar Grøn
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Tosemi Ejendomme ApS

Adelgade 17

8660 Skanderborg

e-mailadresse: caramia@mail.dk

CVR-nr: 39269147

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Tosemi Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Skanderborg, den 16/01/2020

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. 300 t. kr. må betragtes som tilfredsstillende. For det kommende regnskabsår forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede indtjening samt fastsat afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet. Der henvises til note 2 , for en følsomhedsanalyse af usikkerheden ved opgørelsen af dagsværdien.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning af væsentlig 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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendom målt til dagsværdi på balancedagen.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen.

Skyldig selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller 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 forpligtigelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttoresultat		207.099	158.694
Personaleomkostninger		0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		196.368	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-2.470	-2.240
Andre finansielle omkostninger		-16.684	-18.491
Ordinært resultat før skat		384.313	137.963
Skat af årets resultat	1	-84.558	-31.079
Årets resultat		299.755	106.884
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		60.000	0
Overført resultat		239.755	106.884
I alt		299.755	106.884

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		2.870.000	2.673.632
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.870.000	2.673.632
Anlægsaktiver i alt		2.870.000	2.673.632
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		79.767	0
Tilgodehavende skat		1.142	0
Andre tilgodehavender		1.737	1.950
Periodeafgrænsningsposter		7.229	4.116
Tilgodehavender i alt		89.875	6.066
Omsætningsaktiver i alt		89.875	6.066
Aktiver i alt		2.959.875	2.679.698

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		346.639	106.884
Forslag til udbytte		60.000	0
Egenkapital i alt		456.639	156.884
Hensættelse til udskudt skat		60.200	8.500
Hensatte forpligtelser i alt		60.200	8.500
Gæld til realkreditinstitutter		1.555.636	1.637.434
Deposita		57.051	57.051
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.612.687	1.694.485
Gæld til realkreditinstitutter		80.364	4.297
Gæld til banker		725.263	721.711
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.893	2.555
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.001	7.700
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	58.240
Skyldig selskabsskat		0	22.579
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.828	2.747
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		830.349	819.829
Gældsforpligtelser i alt		2.443.036	2.514.314
Passiver i alt		2.959.875	2.679.698

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat, sambeskatningsbidrag	32.858	22.579
Ændring af udskudt skat	51.700	8.500
	84.558	31.079

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom 2019	Investerings- ejendom 2018
Kostpris primo	2.673.632	0
Tilgang	0	2.673.632
Kostpris ultimo	2.673.632	2.673.632
Opskrivninger primo	0	0
Årets dagsværdiregulering	196.368	0
Dagsværdireguleringer ultimo	196.368	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.870.000	2.673.632

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejemetoden. Der henvises til beskrivelse i ledelsesberetningen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav af selskabets ejendomme udgør 6,5% pr. 31/12 2019. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 205 t. kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge værdien med 239 t. kr.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.636.000	80.364	4.425.636	
Deposita	57.051	0	57.051	
	1.693.051	80.364	1.612.687	1.226.223

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tosemi ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1,636 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 2,87 mio.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0