

Tosemi Ejendomme ApS

Adelgade 17, 8660 Skanderborg.

CVR-nr. 39269147

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2024.



Hanne Grøn

Dirigent

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Vi har dags dato aflagt årsrapport for Tosemi Ejendomme ApS for regnskabsåret 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser forsat betingelserne for at fravælge revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 27. maj 2024.

Direktionen



Hanne Grøn
Direktør

Til den daglige ledelse i Tosemi Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tosemi Ejendomme ApS for regnskabsåret 2023 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 Standard Board for Accountants' internationale retningslinier for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetance og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af dette, 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.

Skanderborg den 27. maj 2024.

Revisions-Partner, registrerede revisorer

cvr.nr. 6930 5210


Per K. Jensen
registreret revisor
mne12352

Selskabets væsentligste aktiviteter:

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

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkast på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Der henvises til note 2, for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdierne.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultatet indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætningen

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til ejendomsdrift, skatter og afgifter, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skatter

Årets aktuelle og ændring i udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt ud fra den afkastbaseret model som den beregnede kapitalværdi af fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme. De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.. Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for de pågældende ejendomstyper, ejendommenes beliggenhed, lejers bonitet etc., således afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed om, at den afkastbaseret model ikke afspejler de aktuelle markedsforhold og dagsværdier, fastsættes værdien ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v., eller ved medvirken fra ekstern vurderingsmand.

Årets nettoregulering som følge af ændret dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver investeringsejendom. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Gældsforpligtelser - generelt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris.

	Note	2023 kr.	2022 t. kr.
Bruttoresultat		228.637	75
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Resultat før finansiering		228.637	75
Finansieringsudgifter til tilknyttede virksomheder		7.554	5
Finansieringsudgifter		246.154	72
Resultat før skat		-25.071	-2
Skatter		-5.924	0
Årets resultat		-19.147	-2
Forslag til resultatdisponering :			
Overført resultat		-19.147	-1
Disponeret i alt		-19.147	-1

		31.12.23	31.12.22
	Note	kr.	t. kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	2	6.717.473	6.676
Materielle anlægsaktiver		6.717.473	6.676
Anlægsaktiver		6.717.473	6.676
Andre tilgodehavender		3.918	3
Periodeafgrænsningsposter		4.729	4
Tilgodehavender		8.647	7
Omsætningsaktiver		8.647	7
Aktiver		6.726.120	6.683

	Note	31.12.23 kr.	31.12.22 t. kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		373.372	392
Egenkapital		423.372	442
Hensættelser til udskudt skat		120.009	125
Hensatte forpligtelser		120.009	125
Gæld til realkreditinstitutter		1.267.012	1.317
Gæld til selskabsdeltager og ledelse		1.518.661	692
Anden gæld		126.599	48
Langfristede gældsforpligtelser		2.912.272	2.057
Kortfristet del af langfristet gæld		52.514	59
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.802.003	2.474
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.020	118
Gæld til tilknyttede virksomheder		177.057	169
Gæld til selskabsdeltager og ledelse		1.209.789	1.228
Anden gæld		12.084	11
Kortfristede gældsforpligtelser		3.270.467	4.059
Gældsforpligtelser	3	6.182.739	6.116
Passiver		6.726.120	6.683
Dagsværdi	1		
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

	2023 kr.	2022 t. kr.
1 Dagsværdi		
	Værdi ultimo	Årets ureal.
	indregnet i	ændr. indregn i
<u>Regnskabsposter indregnet til dagsværdi efter ÅRL § 37 & §38</u>	<u>balancen</u>	<u>res.opgørelsen</u>
Investeringsejendomme, beboelse	6.717.473	0
2 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	6.480.212	3.062
Årets tilgang	<u>40.893</u>	<u>3.418</u>
Anskaffelsessum ultimo	6.521.105	6.480
Værdiregulering til dagsværdi primo	196.368	196
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering til dagsværdi ultimo	196.368	196
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.717.473</u>	<u>6.676</u>

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

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Ejendommen, der er blandet erhvervs- og beboelsesejendom, er beliggende i Skanderborg. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,95 % pr. 31.12.2023, mod 4,85% sidste år. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 616. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med tkr. 756.

3 Gældsforpligtelser

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 2.699.423.

4 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Tosemi ApS koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og eventuelle kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen fremgår af moderselskabets årsrapport. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgøre et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.340, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 6.717.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 2.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.