
Toftevænget Ørum ApS

Fælledparken 13, 8830 Tjele

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 42 69 35 88

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 21/3 2024

Jepp Steinicke Hartz
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Toftevænget Ørum ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 21. marts 2024

Direktion

Jeppe Steinicke Hartz
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Toftevænget Ørum ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Toftevænget Ørum ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Trekantområdet, den 21. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224

Selskabsoplysninger

Selskabet Toftevænget Ørum ApS
Fælledparken 13
8830 Tjele
CVR-nr: 42 69 35 88
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 18. september 2021
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: Viborg

Direktion Jeppe Steinicke Hartz

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2021/22
		DKK 12 måneder	DKK 15 måneder
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.568.596	72.170
Værdiregulering af investeringsaktiver		5.164.623	1.375.080
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		6.733.219	1.447.250
Personaleomkostninger	3	-185.429	-169.487
Resultat før finansielle poster		6.547.790	1.277.763
Finansielle indtægter		529	0
Finansielle omkostninger	4	-2.114.039	-591.026
Resultat før skat		4.434.280	686.737
Skat af årets resultat	5	-975.542	-151.082
Årets resultat		3.458.738	535.655
Resultatdisponering			
		2023	2021/22
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.458.738	535.655
		3.458.738	535.655

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2021/22
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	6	45.750.000	21.282.200
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	0	1.386.831
Materielle anlægsaktiver		45.750.000	22.669.031
Anlægsaktiver		45.750.000	22.669.031
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		212.864	32.000
Andre tilgodehavender		65.523	0
Selskabsskat		245.454	174.115
Tilgodehavender		523.841	206.115
Likvide beholdninger		54.743	7.736.245
Omsætningsaktiver		578.584	7.942.360
Aktiver		46.328.584	30.611.391

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		3.994.393	535.655
Egenkapital		4.034.393	575.655
Hensættelse til udskudt skat		1.546.193	325.197
Hensatte forpligtelser		1.546.193	325.197
Gæld til realkreditinstitutter		29.826.372	11.317.568
Anden gæld		9.500.000	17.080.430
Langfristede gældsforpligtelser	8	39.326.372	28.397.998
Gæld til realkreditinstitutter	8	345.704	182.802
Leverandører af varer og tjenesteydelser		406.969	858.345
Gæld til tilknyttede virksomheder		592	5.063
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		482	609
Deposita		654.200	258.600
Anden gæld	8	13.679	7.122
Kortfristede gældsforpligtelser		1.421.626	1.312.541
Gældsforpligtelser		40.747.998	29.710.539
Passiver		46.328.584	30.611.391
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	535.655	575.655
Årets resultat	0	3.458.738	3.458.738
Egenkapital 31. december	40.000	3.994.393	4.034.393

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Toftevænget Ørum ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg, udlejning af fast ejendom og investering samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

3. Personaleomkostninger

	2023 DKK 12 måneder	2021/22 DKK 15 måneder
Lønninger	181.185	164.516
Pensioner	0	2.400
Andre omkostninger til social sikring	3.428	2.571
Andre personaleomkostninger	816	0
	<u>185.429</u>	<u>169.487</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

4. Finansielle omkostninger

	2023 DKK 12 måneder	2021/22 DKK 15 måneder
Renteomkostninger associerede virksomheder	803.043	580.430
Andre finansielle omkostninger	1.310.996	10.596
	<u>2.114.039</u>	<u>591.026</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2021/22
	DKK 12 måneder	DKK 15 måneder
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-245.454	-174.115
Årets udskudte skat	1.220.996	325.197
	<u>975.542</u>	<u>151.082</u>

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	19.907.120
Overførsler i årets løb	19.303.177
Kostpris 31. december	<u>39.210.297</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.375.080
Årets værdireguleringer	5.164.623
Værdireguleringer 31. december	<u>6.539.703</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>45.750.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en ekstern mæglervurdering ved udgangspunkt i et afkastkrav mellem 5 % - 5,5 %.

7. Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK
Kostpris 1. januar	1.386.831
Tilgang i årets løb	17.916.346
Overførsler i årets løb	-19.303.177
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
8. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	28.316.058	10.547.866
Mellem 1 og 5 år	<u>1.510.314</u>	<u>769.702</u>
Langfristet del	29.826.372	11.317.568
Inden for 1 år	<u>345.704</u>	<u>182.802</u>
	<u>30.172.076</u>	<u>11.500.370</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>9.500.000</u>	<u>17.080.430</u>
Langfristet del	9.500.000	17.080.430
Øvrig kortfristet gæld	<u>13.679</u>	<u>7.122</u>
	<u>9.513.679</u>	<u>17.087.552</u>
	<u>2023</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	45.750.000	21.282.200

Noter til årsregnskabet

2023

2021/22

DKK

DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CBH Ejendomme Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Toftevænget Ørum ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

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

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.