

# **Ejendomsselskabet Tobias Nellemann ApS**

**CVR-nr.: 41587725**

Fåborgvej 34  
5700 Svendborg

Årsrapport  
1. august 2020 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**28/06/2022**

---

**Tobias Sandgaard Nellemann**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Tobias Nellemann ApS Fåborgvej 34 5700 Svendborg  e-mailadresse: kontakt@tobiasnellemann.dk  CVR-nr: 41587725 Regnskabsår: 01/08/2020 - 31/12/2021
<b>Revisor</b>	HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER Vesterbro 9, 1 5000 Odense C DK Danmark CVR-nr: 76637415 P-enhed: 1002497487

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. august 2020 - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Tobias Nellemann ApS.

Årsrapporten 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense , den 17/06/2022

### **Direktion**

Tobias Sandgaard Nellemann

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Tobias Nellemann ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tobias Nellemann ApS for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. december 2021 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 Den Internationale Standard 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Odense, 17/06/2022

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER  
CVR: 76637415  
Johan Helge Høffner, mne34373  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af beboelsesejendomme.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 3 for oplysninger om forudsætninger for beregning af investeringsejendommers dagsværdi.

## Usædvanlige forhold

Ingen.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager t.kr. 584.  
Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelsen

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste/-tab i den eksterne årsrapport.

### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt investeringsejendommers driftsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomsselskabet Tobias Nellemann ApS indgår i en sambeskatning med moderselskabet og de helejede danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## 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 og er værdiansat ud fra et afkast i intervallet 5,25 % - 6,0 %.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligudlejningsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommen.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der svarer til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder, skyldig selskabsskat og gæld til selskabsdeltagere og ledelse måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. aug. 2020 - 31. dec. 2021

	Note	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>110.939</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>110.939</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		707.290
Andre finansielle omkostninger		-80.587
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>737.642</b>
Skat af årets resultat		-153.568
<b>Årets resultat</b>		<b>584.074</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		584.074
<b>I alt</b>		<b>584.074</b>

Særlige poster fra resultatopgørelsen	Note 1
---------------------------------------	-----------

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2020/21
Investeringsejendomme		kr. 2.883.500
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.883.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.883.500</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		180.960
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>180.960</b>
Likvide beholdninger		100.099
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>281.059</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.164.559</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2020/21
		kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Overført resultat		584.074
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>624.074</b>
Hensættelse til udskudt skat		50.828
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>50.828</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.680.490
Deposita		52.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.733.390</b>
Gæld til realkreditinstitutter		35.311
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		600.000
Skyldig selskabsskat		102.740
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		18.216
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>756.267</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.489.657</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.164.559</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

# Noter

## 1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Gevinst ved salg af investeringsejendom t.kr. 436 er indregnet i dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser, forfalder t.kr. 1.563 til betaling senere end 5 år fra balancedagen.

## 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Investeringsejendomme

Investeringsejendommene består af 2 boligudlejningsejendomme beliggende i Svendborg og Vester Skerning.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det årlige gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre tkr. 158 samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på tkr. 210, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 52 samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,25 % - 6,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstyperne, ejendommens beliggenhed m.v.

En stigning i afkastkravet på 0,5 % vil medføre et fald i ejendommens værdi på t.kr. 241.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

### Sambeskatning

Selskabet deltager i sambeskatning med moderselskabet og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse fremgår af årsrapporten for Tobias Nellesmann Invest ApS, CVR-nr. 41564970.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Som sikkerhed for mellemværende med realkredit- og pengeinstitut, er der givet pant i investeringsejendomme. Den samlede sikkerhedsstillelse andrager t.kr. 2.127. Investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi andrager t.kr. 2.883 på balancedagen og restgæld andrager t.kr. 1.715.

**6. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi**

	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>Årets urealiserede dagsværdiregulering</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Investeringsjendomme, beboelse	2.883.500	271.040
	<b>2.883.500</b>	<b>271.040</b>

**7. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2020/21</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1