
Ejendomsselskabet Tobias Nellemann ApS

CVR-nr.: 41587725

Fåborgvej 34
5700 Svendborg

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

17/04/2023

Tobias Sandgaard Nellemann
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Tobias Nellemann ApS Fåborgvej 34 5700 Svendborg e-mailadresse: kontakt@tobiasnellemann.dk CVR-nr.: 41587725 Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022
Revisor	HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER Vesterbro 9, 1 5000 Odense C DK Danmark CVR-nr.: 76637415 P-enhed: 1002497487

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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.

Svendborg, den 17/04/2023

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. januar - 31. december 2022 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, den 17/04/2023

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER
CVR-nr.: 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 1 for oplysninger om forudsætninger for beregning af investeringsejendommens dagsværdi.

Usædvanlige forhold

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager t.kr. 225.
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 investeringsejendommens 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

posterings 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		201.717	110.939
Resultat af ordinær primær drift		201.717	110.939
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		124.273	707.290
Andre finansielle omkostninger		-36.913	-80.587
Ordinært resultat før skat		289.077	737.642
Skat af årets resultat		-63.685	-153.568
Årets resultat		225.392	584.074
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		225.392	584.074
I alt		225.392	584.074

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2020/21
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		3.007.773	2.883.500
Materielle anlægsaktiver i alt		3.007.773	2.883.500
Anlægsaktiver i alt		3.007.773	2.883.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		438.866	180.960
Tilgodehavender i alt		438.866	180.960
Likvide beholdninger		0	100.099
Omsætningsaktiver i alt		438.866	281.059
AKTIVER I ALT		3.446.639	3.164.559

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		809.466	584.074
Egenkapital i alt		849.466	624.074
Hensættelse til udskudt skat		78.169	50.828
Hensatte forpligtelser i alt		78.169	50.828
Gæld til realkreditinstitutter		1.645.900	1.680.490
Deposita		55.100	52.900
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.701.000	1.733.390
Gæld til realkreditinstitutter		35.592	35.311
Gæld til banker		10.635	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.477	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		702.740	600.000
Skyldig selskabsskat		36.344	102.740
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		18.216	18.216
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		818.004	756.267
Gældsforpligtelser i alt		2.519.004	2.489.657
PASSIVER I ALT		3.446.639	3.164.559

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

1

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsjendomme

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

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

Det årlige gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre tkr. 165 samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på tkr. 222, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 57 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, ejendommenes beliggenhed m.v.

En stigning i afkastkravet på 0,5 % vil medføre et fald i ejendommenes værdi på t.kr. 251.

2. 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 Nellemann Invest ApS, CVR-nr. 41564970.

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

3. 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. Investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi andrager t.kr. 3.007 på balancedagen og restgæld andrager t.kr. 1.692.

4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Regnskabsmæssig værdi, ultimo kr.	Årets urealiserede gevinst, indregnet i resultatopgørelsen kr.
Investeringsjendomme, beboelse	3.007.773	124.273

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022 1
------------------------------	------------------