
Ejendomsselskabet Tobias Nellemann ApS

CVR-nr.: 41587725

Fåborgvej 34
5700 Svendborg

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/04/2024

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: 01/01/2023 - 31/12/2023

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 2023 - 31. december 2023 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 29/04/2024

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 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 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 29/04/2024

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. 437.
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. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Modtagne indbetalte deposita fra lejere, har tidligere været indregnet som langfristet gældsforpligtelse (Deposita).

Deposita indregnes i indeværende år som kortfristet gældsforpligtelse, for et bedre retvisende billede. Sammenligningstal er tilrettede, og ændringen har ikke haft indflydelse på selskabets resultat, egenkapital eller finansielle stilling.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Ejendomsselskabet Tobias Nullemann 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		148.167	201.717
Resultat af ordinær primær drift		148.167	201.717
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-19.965	124.273
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		10.657	0
Andre finansielle indtægter		538.400	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-26.584	0
Andre finansielle omkostninger		-92.597	-36.913
Ordinært resultat før skat		558.078	289.077
Skat af årets resultat		-120.829	-63.685
Årets resultat		437.249	225.392
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		437.249	225.392
I alt		437.249	225.392

Særlige poster fra resultatopgørelsen

Note

1

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		3.007.773	3.007.773
Materielle anlægsaktiver i alt		3.007.773	3.007.773
Anlægsaktiver i alt		3.007.773	3.007.773
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		46.123	438.866
Periodeafgrænsningsposter		3.097	0
Tilgodehavender i alt		49.220	438.866
Likvide beholdninger		79.259	0
Omsætningsaktiver i alt		128.479	438.866
AKTIVER I ALT		3.136.252	3.446.639

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		1.246.714	809.466
Egenkapital i alt		1.286.714	849.466
Hensættelse til udskudt skat		69.376	78.169
Hensatte forpligtelser i alt		69.376	78.169
Gæld til realkreditinstitutter		1.174.401	1.645.900
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.174.401	1.645.900
Gæld til realkreditinstitutter		13.666	35.592
Gæld til banker			10.635
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.194	14.477
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		370.668	702.740
Skyldig selskabsskat		129.622	36.344
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		18.511	18.216
Deposita		55.100	55.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		605.761	873.104
Gældsforpligtelser i alt		1.780.162	2.519.004
PASSIVER I ALT		3.136.252	3.446.639

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

Noter

1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Selskabet har i årets løb omlagt lån hos realkreditinstitut, som har resulteret i realiserede kursgevinster på i alt t.kr. 538, som er indregnet i Andre finansielle indtægter

2. 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.

3. 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.

4. 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. 1.221.

Investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi andrager t.kr. 3.007 på balancedagen og restgæld andrager t.kr. 1.188.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1