LOKAL
REVISION
København · Aarhus

TomBo Estates ApS

Skolebakken 11, kl. th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 41 36 11 58

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2022.

Tom-Edwin Manshaus
Dirigent

DANSKE
REVISORER
FSR

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for TomBo Estates ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 7. april 2022

Direktion

Tom-Edwin Manshaus

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i TomBo Estates ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TomBo Estates ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 om 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.

København, den 7. april 2022

Lokal Revision
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 41 94 36 61

Mikkel Thomsen
Statsautoriseret revisor
mne34535

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

Selskabsoplysninger

Selskabet	TomBo Estates ApS Skolebakken 11, kl. th. 8000 Aarhus C	
	CVR-nr.:	41 36 11 58
	Stiftet:	14. maj 2020
	Hjemsted:	Aarhus
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Direktion	Tom-Edwin Manshaus	
Revisor	Lokal Revision, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Bag Elefanterne 1 1799 København V	

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af kontorer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 182.454 mod -71.981 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 352.486 mod -61.709 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TomBo Estates ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Forrige regnskabsår var første regnskabsår, regnskabsperioden, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 14. maj 2020 - 31. december 2020.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

Resultatopgørelse

Note		1/1 - 31/12 2021	14/5 - 31/12 2020
	Bruttofortjeneste	**182.454**	**-71.981**
1	Værdiregulering af investeringsejendomme	270.000	40.000
2	Personaleomkostninger	0	0
	Driftsresultat	**452.454**	**-31.981**
3	Øvrige finansielle omkostninger	-542	-46.302
	Resultat før skat	**451.912**	**-78.283**
4	Skat af årets resultat	-99.426	16.574
	Årets resultat	**352.486**	**-61.709**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	352.486	0
	Disponeret fra overført resultat	0	-61.709
	Disponeret i alt	**352.486**	**-61.709**

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

Balance 31. december

Note	Aktiver	2021	2020
	Anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	2.060.000	1.790.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.060.000	1.790.000
	Anlægsaktiver i alt	**2.060.000**	**1.790.000**
	Omsætningsaktiver		
	Udskudte skatteaktiver	0	16.574
	Andre tilgodehavender	0	150.845
	Tilgodehavender i alt	0	167.419
	Likvide beholdninger	217.051	2.859
	Omsætningsaktiver i alt	**217.051**	**170.278**
	Aktiver i alt	**2.277.051**	**1.960.278**

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

Balance 31. december

Note	Passiver	2021	2020
	Egenkapital		
6	Virksomhedskapital	40.000	40.000
7	Overført resultat	290.777	-61.709
	Egenkapital i alt	**330.777**	**-21.709**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	68.200	0
	Hensatte forpligtelser i alt	**68.200**	**0**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	891.047	938.554
	Deposita	1.800	1.800
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	892.847	940.354
	Kortfristet del af langfristet gæld	47.546	47.187
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
	Selskabsskat	14.652	0
	Anden gæld	909.029	980.446
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	985.227	1.041.633
	Gældsforpligtelser i alt	**1.878.074**	**1.981.987**
	Passiver i alt	**2.277.051**	**1.960.278**

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

Noter

		1/1 - 31/12 2021	14/5 - 31/12 2020
1.	**Værdiregulering af investeringsejendomme**		
	Værdiregulering	270.000	40.000
		270.000	**40.000**
2.	**Personaleomkostninger**		
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i henhold til årsregnskabslovens vurderes som værende ansat. I henhold til selskabslovens er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.

3.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	542	46.302
		542	**46.302**
4.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	14.652	0
	Årets regulering af udskudt skat	84.774	-16.574
		99.426	**-16.574**

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

	31/12 2021	31/12 2020

5. Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,25

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 393 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 331 t.kr. til -62 t.kr.

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
	40.000	**40.000**

7. Overført resultat

Overført resultat primo	-61.709	0
Årets overførte overskud eller underskud	352.486	-61.709
	290.777	**-61.709**

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 939 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.060 t.kr.

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Tom-Edwin Manshaus

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-434006131229
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2022 kl.: 12:44:48
Underskrevet med NemID

NEM ID

Tom-Edwin Manshaus

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-434006131229
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2022 kl.: 12:44:48
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mikkel Thomsen

Som Revisor
RID: 13497258
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2022 kl.: 14:11:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 635c98RRqqx247407013

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur