BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Toftevænget Ørum ApS

Fælledparken 13, 8830 Tjele
CVR-nr. 42 69 35 88

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.02.25

Jeppe Steinicke Hartz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Toftevænget Ørum ApS
Fælledparken 13
8830 Tjele
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 42 69 35 88
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jeppe Steinicke Hartz

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

CBH Ejendomme Holding ApS, Viborg

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Toftevænget Ørum ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 27. februar 2025

Direktionen

Jeppe Steinicke Hartz

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Toftevænget Ørum ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Toftevænget Ørum ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 27. februar 2025

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Skals
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47784

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	**2.532.348**	**1.568.596**
2	Personaleomkostninger	-116.654	-185.429
	Resultat før dagsværdireguleringer	**2.415.694**	**1.383.167**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.569	5.164.623
	Resultat af primær drift	**2.425.263**	**6.547.790**
3	Finansielle indtægter	11.587	529
4	Finansielle omkostninger	-2.077.948	-2.114.039
	Resultat før skat	**358.902**	**4.434.280**
5	Skat af årets resultat	-79.043	-975.542
	Årets resultat	**279.859**	**3.458.738**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	279.859	3.458.738
I alt	**279.859**	**3.458.738**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Investeringsejendomme	46.515.000	45.750.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**46.515.000**	**45.750.000**
	Anlægsaktiver i alt	**46.515.000**	**45.750.000**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.006	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	169.611	212.864
	Tilgodehavende selskabsskat	0	245.454
	Andre tilgodehavender	32	65.523
	Tilgodehavender i alt	**182.649**	**523.841**
	Likvide beholdninger	**314.565**	**54.743**
	Omsætningsaktiver i alt	**497.214**	**578.584**
	Aktiver i alt	**47.012.214**	**46.328.584**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	4.274.250	3.994.391
	Egenkapital i alt	**4.314.250**	**4.034.391**
	Hensættelser til udskudt skat	1.584.378	1.546.193
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.584.378**	**1.546.193**
6	Gæld til realkreditinstitutter	29.376.019	29.826.372
6	Anden gæld	10.000.000	9.500.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**39.376.019**	**39.326.372**
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	442.763	345.704
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.063	406.969
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	592
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	482	482
	Deposita	693.010	654.200
	Selskabsskat	40.858	0
	Anden gæld	514.201	13.681
	Periodeafgrænsningsposter	27.190	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**1.737.567**	**1.421.628**
	Gældsforpligtelser i alt	**41.113.586**	**40.748.000**
	Passiver i alt	**47.012.214**	**46.328.584**

7 Oplysninger om dagsværdi
8 Eventualforpligtelser
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	40.000	535.653
Forslag til resultatdisponering	0	3.458.738
Saldo pr. 31.12.23	40.000	3.994.391
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24		
Saldo pr. 01.01.24	40.000	3.994.391
Forslag til resultatdisponering	0	279.859
Saldo pr. 31.12.24	40.000	4.274.250

Noter

1. Væsentligste aktiviteter

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

	2024 DKK	2023 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	114.614	181.185
Andre omkostninger til social sikring	2.040	3.428
Andre personaleomkostninger	0	816
I alt	116.654	185.429
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.908	0
Renteindtægter i øvrigt	679	529
I alt	11.587	529
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	112	0
Renteomkostninger i øvrigt	2.074.150	1.755.241
Øvrige finansielle omkostninger	3.686	358.798
I alt	2.077.948	2.114.039

	2024 DKK	2023 DKK

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	40.858	-245.454
Årets regulering af udskudt skat	38.185	1.220.996
I alt	79.043	975.542

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	442.763	27.875.795	29.818.782	30.172.076
Anden gæld	0	10.000.000	10.000.000	9.500.000
I alt	442.763	37.875.795	39.818.782	39.672.076

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	46.515.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	9.569

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til opgørelse af dagsværdien af investeringsejendommene.

Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.558 og et afkastkrav på 5,50%. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelserne i lejekontrakter. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Investeringsejendommene består af 27 nyopførte bolig lejemål beliggende mellem Viborg og Randers. Lejemålenes samlede areal udgør 2.500 kvm. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelse af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet CBH Ejendomme Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 30.223, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 46.515.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter løn og gager og andre interne omkostninger, der er afholdt i året og indregnet i kostprisen for egenfremstillede materielle anlægsaktiver.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.