

Tofte's Ejendomme ApS

Fredensborgvej 60

3480 Fredensborg

(CVR.nr. 25 36 30 43)

Årsrapport

for perioden

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, d. 12/10 - 2016

Dirigent:

Jesper Tofte

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning.....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10 - 11
Noter.....	12 - 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Tofte's Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

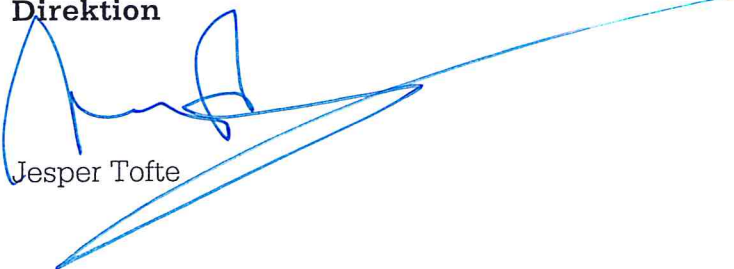
Endvidere er det ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende

Det er ledelsens opfattelse, at betingelserne i Årsregnskabslovens § 135 er opfyldt, hvorfor der er truffet beslutning om, at årsregnskabet ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 8. august 2016

Direktion



Jesper Tofte

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Tofte's Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tofte's Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 FSR – danske revisorer's 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.

Roskilde, den 8. august 2016

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringstedvej 71, 4000 Roskilde

CVR nr. 32895468



Erik Munk
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tofte's Ejendomme ApS
Fredensborgvej 60
3480 Fredensborg

Cvr-nr.: 25 36 30 43
Stiftet: 1. maj 2000
Hjemsted: Helsingør
Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Direktion

Jesper Tofte

Revisor

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringstedvej 71
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Usædvanlige forhold / fremtidige driftsforhold / going concern

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabet i 2015/16 som har påvirket selskabets

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat før skat udviser et overskud på tkr. 1.271. Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Selskabets ejendom er i regnskabet optaget til dagsværdi. Henset til ejendommens karakter samt et tilnærmelsesvis ikke-eksisterende marked for denne type ejendom, er værdiansættelsen af ejendommen forbundet med betydelig usikkerhed.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tofte's Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, andre eksterne udgifter til posten bruttofortjeneste.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres som nettoomsætningen med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt tillæg af andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter regnskabsårets lejeindtægter.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v..

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Posten omfatter af- og nedskrivninger opgjort ud fra principper defineret under de enkelte anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

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.

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi.

Værdien er opgjort med baggrund i ejendommens forventede afkast før renter kapitaliseret med et 6 år gammelt ejendomsmægleriskøn med tillæg af senere forbedringer.

Der afskrives ikke på ejendommen

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 3 – 8 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Omsætningsaktiver

Øvrige tilgodehavender

Øvrige tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Forpligtelser

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en forpligtelse.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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

For indeværende år er anvendt en skattesats for aktuel skat på 22 %, og for udskudt skat 22 %.

Gældsforpligtelser (kort- og langfristede)

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Note	2015/16	2014/15
		1.000 kr
	3.277.098	3.051
	Bruttofortjeneste	
3	Personaleomkostninger.....	242
	3.114.102	2.809
	Resultat før afskrivninger	
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	7
	3.106.971	2.802
	Resultat af primær drift	
	Andre finansielle omkostninger.....	1.804
	1.270.634	998
	Resultat før skat	
	Skat af årets resultat.....	0
	1.270.634	998
	Årets resultat	
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overført til næste år.....	998
	1.270.634	998
	Disponeret i alt	

Balance pr. 30. juni 2016

Note	2015/16	2014/15
<u>Aktiver</u>		1.000 kr
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Investeringsejendomme.....	51.587.991	51.079
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10.695	18
Anlægsaktiver i alt	51.598.686	51.097
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender.....	0	19
Omsætningsaktiver i alt	0	19
Aktiver i alt	51.598.686	51.116

Balance pr. 30. juni 2016

Note		<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<u>Passiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Egenkapital:		
4	Virksomhedskapital.....	125.000	125
4	Overført overskud eller underskud.....	-920.668	-2.191
	Egenkapital i alt	-795.668	-2.066
	Gældsforpligtelser (kort- og langfristede):		
5	<i>Langfristede:</i>		
	Kreditinstitutter i øvrigt.....	47.681.067	48.881
	<i>Kortfristede:</i>		
	Kreditinstitutter i øvrigt.....	1.607.120	1.166
	Selskabsskat.....	0	0
	Anden gæld.....	3.106.167	3.135
	Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
	Gældsforpligtelser i alt	52.394.354	53.182
	Passiver i alt	51.598.686	51.116
6	Eventualposter m.v.		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
1	Hovedaktiviteter		
2	Fremtidig indtjening / Kapitalforhold		

Noter til årsrapporten

Note 1 - Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er administration og udlejning af ejendommen Københavnsvej 31 i Hillerød.

Note 2 - Fremtidig indtjening / Kapitalforhold

Selskabet har tabt mere end 50 % af sin selskabskapital og er derfor omfattet af selskabslovens regler om reetablering.

Selskabets ejendom er delvist udlejet, og foreliggende budgetter udviser positive resultater, som dog på langt sigt ikke er store nok til at afdrage gælden i takt med det for tiden aftalte.

Selskabets bankforbindelse har udtalt, at de nuværende aftaler om kreditfaciliteter kan fortsætte under forudsætning af, at den daglige drift sker i henhold til de aflagte budgetter. Ledelsen har derfor valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Note 3 - Personaleomkostninger

	2015/16	Sidste år 1.000 kr
Lønninger og gager.....	162.996	242
	162.996	242

Note 4 - Egenkapital

	1/7-2015	Til- / afgang	Forslag til resultat- fordeling	30/6-2016
Virksomhedskapital.....	125.000	0		125.000
Overført underskud.....	-2.191.302	0	1.270.634	-920.668
	-2.066.302	0	1.270.634	-795.668

Note 5 - Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld forventes tkr. 46.375.000 at forfalde efter 5 år.

Note 6 - Eventualposter m.v.

Ingen.

Noter til årsrapporten

Note 7 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. Kr. 15.000.000 med sikkerhed i ejendommen Københavnsvej 31, 3400 Hillerød.
2. Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. Kr. 22.260.000, er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 kr. 51.497.991.
3. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 29.140.000, er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 51.497.991.