

Tofte Ejendomme ApS

Fredensborgvej 60, 3480 Fredensborg
CVR-nr. 25 36 30 43

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.09.17

Jesper Friis Tofte
Dirigent

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

Selskabet

Tofte Ejendomme ApS
Fredensborgvej 60
3480 Fredensborg
Hjemsted: Fredensborg
CVR-nr.: 25 36 30 43
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Direktør Jesper Friis Tofte

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 for Tofte Ejendomme 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. 30.06.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring samt løn-service, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Fredensborg, den 11. august 2017

Direktionen

Jesper Friis Tofte
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Tofte Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tofte Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 FSR – danske revisors etiske 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 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.

Roskilde, den 11. august 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Johnsen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note		2016/17 DKK	2015/16 DKK
	Bruttofortjeneste	3.671.546	3.301.930
3	Personaleomkostninger	-140.982	-187.828
	Resultat før af- og nedskrivninger	3.530.564	3.114.102
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.131	-7.131
	Resultat før finansielle poster	3.523.433	3.106.971
	Finansielle omkostninger	-1.967.853	-1.836.337
	Årets resultat	1.555.580	1.270.634
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.555.580	1.270.634
	I alt	1.555.580	1.270.634

AKTIVER		30.06.17	30.06.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	51.809.269	51.587.991
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.564	10.695
4	Materielle anlægsaktiver i alt	51.812.833	51.598.686
	Anlægsaktiver i alt	51.812.833	51.598.686
	Andre tilgodehavender	47.321	0
	Periodeafgrænsningsposter	665	0
	Tilgodehavender i alt	47.986	0
	Omsætningsaktiver i alt	47.986	0
	Aktiver i alt	51.860.819	51.598.686

PASSIVER		30.06.17	30.06.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	634.912	-920.668
	Egenkapital i alt	759.912	-795.668
5	Gæld til kreditinstitutter	46.481.067	47.681.067
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	46.481.067	47.681.067
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	600.000	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.492.432	1.607.120
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.734	28.461
	Anden gæld	506.674	3.077.706
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.619.840	4.713.287
	Gældsforpligtelser i alt	51.100.907	52.394.354
	Passiver i alt	51.860.819	51.598.686
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.16 - 30.06.17		
Saldo pr. 01.07.16	125.000	-920.668
Forslag til resultatdisponering	0	1.555.580
Saldo pr. 30.06.17	125.000	634.912

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

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.

2. Væsentligste aktiviteter

Hovedaktivitet er administration og udlejning af ejendomme.

3. Personaleomkostninger

Lønninger	138.000	162.996
Andre personaleomkostninger	2.982	24.832
I alt	140.982	187.828
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.16	49.383.972	35.653
Tilgang i året	221.278	0
Kostpris pr. 30.06.17	49.605.250	35.653
Opskrivninger pr. 01.07.16	2.642.787	0
Opskrivninger pr. 30.06.17	2.642.787	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.16	-438.768	-24.958
Afskrivninger i året	0	-7.131
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.17	-438.768	-32.089
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.17	51.809.269	3.564
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.06.17	49.166.482	0

4. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.17	Gælden 31.12.17
Gæld til øvrige kreditinstitutter	600.000	0	47.081.067	47.081.067
I alt	600.000	0	47.081.067	47.081.067

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerepantebrev nom kr. 15.000.000 med sikkerhed i ejendommen Københavnsvej 31, 3400 Hillerød.
2. Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. 22.260.000, er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør kr. 52.198.791.
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 2017 udgør kr. 52.198.791.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 samt andre eksterne omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Gældsforpligtelser

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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.