



DM REVISION

Registreret Revisionsanpartsselskab

Ulstrupvej 10

DK-4682 Tureby

Telefon 56 20 60 00

Cvr.nr. 14 56 93 91

Email: info@dm-revision.dk

Web: www.dm-revision.dk

ÅRSRAPPORT 2018

Toftebyg ApS

Ulstrupvej 10

4682 Tureby

CVR nr. 27078680

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 27. maj 2019

Dirigent

Önder Demirbas

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Toftebyg ApS
Ulstrupvej 10
4682 Tureby

Telefon: 4214 0150

CVR-nr.: 27078680
Stiftelsesdato: 19. marts 2003
Hjemsted: Faxe Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Selskabet har ingen bestyrelse

Direktion

Önder Demirbas

Revisor

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision
Ulstrupvej 10
4682 Tureby

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. maj 2019,
på selskabet adresse.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Toftebyg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser betingelserne for, at undlade revision for opfyldt og har besluttet fortsat, at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tureby, den 27. maj 2019

Direktion:

Önder Demirbas

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Toftebyg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Toftebyg ApS for regnskabsåret 2018 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 om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, 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.

Tureby, den 27. maj 2019

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth
Registreret revisor
mne15510

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsinvestering, herunder opførelse samt køb og salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i regnskabsåret et resultat før skat på kr. 62.214.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Toftebyg ApS 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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 indregning eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens løbende driftsomkostninger herunder udgifter til el, vand, ejendomsskat, vedligeholdelse, ejerforening mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er optaget til nominel værdi, svarende til kurs 100.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance dagens 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt, der omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, er målt til amortiseret kostpris sædvanligvis svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste/-tab	244.577	-15.405
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	91.853	0
Andre finansielle indtægter	0	1.367
Andre finansielle omkostninger	-274.216	-23.545
Ordinært resultat før skat	62.214	-37.583
Skat af årets resultat	-32.758	-4.158
ÅRETS RESULTAT	29.456	-41.741
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	29.456	-41.741
Disponeret i alt	29.456	-41.741

Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
1. Investeringsejendomme	<u>10.500.000</u>	<u>3.380.888</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.500.000</u>	<u>3.380.888</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.500.000</u>	<u>3.380.888</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	129.358	595.845
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.737</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>133.095</u>	<u>595.845</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>1.090.069</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>1.090.069</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.223.164</u>	<u>595.845</u>
AKTIVER I ALT	<u>11.723.164</u>	<u>3.976.733</u>

Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
PASSIVER		
2. Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	0	503.171
Overført resultat	65.157	-486.544
Egenkapital i alt	<u>190.157</u>	<u>141.627</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	72.688	59.004
Hensatte forpligtelser i alt	<u>72.688</u>	<u>59.004</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.701.000	0
Anden gæld	2.495.976	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.196.976</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	355.000	0
Gæld til pengeinstitutter	0	1.847.367
Leverandører af varer og tjenesteydelser	258.764	812.158
Anden gæld	2.649.579	1.116.577
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.263.343</u>	<u>3.776.102</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.460.319</u>	<u>3.776.102</u>
PASSIVER I ALT	<u>11.723.164</u>	<u>3.976.733</u>

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2018	2017
1. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	2.735.796	354.908
Tilgang i årets løb	7.027.259	2.380.888
Værdireguleringer, primo	645.092	645.092
Årets værdireguleringer	91.853	0
	<u>10.500.000</u>	<u>3.380.888</u>

Boligejendommene opført til tkr. 10.500 består af 2 stk. udlejningsejendomme i Solrød kommune.

Ejendommenes dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat krav til afkast.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5% for boligejendommene.

Disse er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

2. Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste fem år.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 6.770.

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 5.800, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 10.500.

Selskabet har ikke påtaget sig pantsætninger eller stillet sikkerhed udover sædvanlige forretningsmæssige.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Önder Demirbas

Direktør 1

På vegne af: Toftebyg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-109593655913

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-05-28 11:58:37Z

NEM ID 

Merete Leth

Godkendt revisor

På vegne af: REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB DM REVISION

Serienummer: CVR:14569391-RID:1063185549815

IP: 78.143.xxx.xxx

2019-05-28 11:59:22Z

NEM ID 

Önder Demirbas

Dirigent

På vegne af: Toftebyg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-109593655913

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-05-28 12:43:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8Z4P6-ITENA-Z034D-6M047-X2CBW-KL1AS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>