



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 2021

Toftebyg ApS
Rungsted Havn 30
2960 Rungsted Kyst

CVR nr. 27078680

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 28. juni 2022

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
Rungsted Havn 30
2960 Rungsted Kyst

Telefon: 6057 2560

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 28. juni 2022,
på selskabet adresse.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021.

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.

Rungsted Kyst, den 28. juni 2022

Direktion:

Önder Demirbas

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Toftebyg ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for Toftebyg ApS for regnskabsåret 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 den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsafklæggelse 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 (IEASBA Code), 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.

Vi er ikke uafhængige i forhold til erklæringsafgivelsen.

Tureby, den 28. juni 2022

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. 416.526.

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 2021 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 aktivets 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	2021	2020
Bruttofortjeneste/-tab	548.608	469.603
Andre finansielle indtægter	0	30
1. Andre finansielle omkostninger	-132.082	-87.854
Ordinært resultat før skat	416.526	381.779
2. Skat af årets resultat	-92.444	-83.966
ÅRETS RESULTAT	324.082	297.813
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	324.082	297.813
Disponeret i alt	324.082	297.813

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
3. Investeringsjendomme	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.961</u>	<u>3.888</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.961</u>	<u>3.888</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>100.379</u>	<u>31.775</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>100.379</u>	<u>31.775</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>104.340</u>	<u>35.663</u>
AKTIVER I ALT	<u>10.604.340</u>	<u>10.535.663</u>

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	986.886	662.804
Egenkapital i alt	<u>1.111.886</u>	<u>787.804</u>
 HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	157.190	157.190
Hensatte forpligtelser i alt	<u>157.190</u>	<u>157.190</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER		
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.605.060	5.652.919
Anden gæld	1.950.379	2.196.170
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.555.439</u>	<u>7.849.089</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	293.000	293.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	11.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.879	74.379
Anden gæld	1.404.946	1.362.701
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.779.825</u>	<u>1.741.580</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u>9.335.264</u>	 <u>9.590.669</u>
 PASSIVER I ALT	 <u>10.604.340</u>	 <u>10.535.663</u>

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2021	2020
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	-1.110	-472
Renter, lån	-10.376	-11.216
Renter, kapitalejer	-41.534	0
Prioritetsrenter, Nykredit 1.450.000	-18.219	-18.872
Prioritetsrenter, Nykredit 4.350.000	-57.149	-57.291
Rentetillæg, selskabsskat	-3.694	-3
	<u>-132.082</u>	<u>-87.854</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-92.444	-83.974
Regulering af tidligere års skat	0	8
	<u>-92.444</u>	<u>-83.966</u>
3. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	9.785.439	9.785.439
Værdireguleringer, primo	714.561	714.561
	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>

Boligejendommene opført til tkr. 10.500 består af 5 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, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 6.383.

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

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

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 5.653, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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

Adm. direktør

På vegne af: Toftebyg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-109593655913

IP: 2.131.xxx.xxx

2022-06-28 17:38:51 UTC

NEM ID 

Merete Leth

Registreret revisor

På vegne af: Registreret Revisionsanpartsselskab DM ...

Serienummer: CVR:14569391-RID:1063185549815

IP: 80.209.xxx.xxx

2022-06-28 17:41:10 UTC

NEM ID 

Önder Demirbas

Dirigent

På vegne af: Toftebyg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-109593655913

IP: 2.131.xxx.xxx

2022-06-28 17:52:14 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4IC4G-NDKF7-T4WT4-L4PJN-Z4UX2-FMKQ0

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>