



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TOFT EJENDOMSELSKAB APS**  
**LADELUNDSVEJ 40, 8600 SILKEBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. juni 2018

---

Torben Toft Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Toft Ejendomsselskab ApS Ladelundsvej 40 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 27 52 71 32 Stiftet: 26. juni 2006 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Toft Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Vestergade 13 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Toft Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31. maj 2018

Direktion:

---

Torben Toft Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Toft Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Toft Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Silkeborg, den 31. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27705

Erling Thomsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17458

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning af lejemål til beboelse.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>243.477</b>	<b>207.156</b>
Personaleomkostninger.....	1	-65.952	-38.385
Af- og nedskrivninger.....		-1.711	-1.918
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		430.000	-31.823
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>605.814</b>	<b>135.030</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	17.665	15.391
Andre finansielle omkostninger.....	3	-270.508	-254.713
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>352.971</b>	<b>-104.292</b>
Skat af årets resultat.....	4	-81.366	22.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>271.605</b>	<b>-82.292</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		271.605	-82.292
<b>I ALT</b> .....		<b>271.605</b>	<b>-82.292</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		11.507	13.218
Investeringsjendomme.....		6.190.000	5.760.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>6.201.507</b>	<b>5.773.218</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.201.507</b>	<b>5.773.218</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		15.127	14.131
Andre tilgodehavender.....		22.032	2.571
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		8.072	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>45.231</b>	<b>16.702</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		809.423	795.699
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>809.423</b>	<b>795.699</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.340</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>857.994</b>	<b>812.401</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.059.501</b>	<b>6.585.619</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		979.705	526.903
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>1.104.705</b>	<b>651.903</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		358.000	291.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>358.000</b>	<b>291.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.190.000	3.170.000
Depositum.....		102.800	103.925
Anden gæld.....		0	300.323
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>3.292.800</b>	<b>3.574.248</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		172.650	158.901
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.883.902	1.822.365
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		8.520	0
Anden gæld.....		234.324	87.202
Periodeafgrænsningsposter.....		4.600	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.303.996</b>	<b>2.068.468</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.596.796</b>	<b>5.642.716</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.059.501</b>	<b>6.585.619</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		
Afledte finansielle instrumenter	11		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	65.293	36.480	
Andre omkostninger til social sikring.....	284	0	
Andre personaleomkostninger.....	375	1.905	
	<b>65.952</b>	<b>38.385</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	564	544	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	17.101	14.847	
	<b>17.665</b>	<b>15.391</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	72.267	70.368	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	198.241	184.345	
	<b>270.508</b>	<b>254.713</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-8.072	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-11.162	0	
Regulering af udskudt skat.....	100.600	-22.000	
	<b>81.366</b>	<b>-22.000</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	
Kostpris 1. januar 2017.....	21.029	4.222.148	
Kostpris 31. december 2017.....	21.029	4.222.148	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	7.811	0	
Årets afskrivninger .....	1.711	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....	9.522	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	0	1.537.852	
Årets værdireguleringer.....	0	430.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	0	1.967.852	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	<b>11.507</b>	<b>6.190.000</b>	

## NOTER

### Note

#### Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom til boligformål. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 294 tkr., hvoraf vedligeholdelse udgør 82 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,75 % svarer til det forventede generelle afkastkrav for boligejendomme i de respektive områder.

#### Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Øvrige reserver	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2016	125.000	1.199.524	-300.323	-372.298	651.903
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		-1.199.524	300.323	899.201	
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>526.903</b>	<b>651.903</b>
Nettoregulering af sikrings- instrumenter.....				181.197	181.197
Forslag til årets resultatdisponering.....				271.605	271.605
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>979.705</b>	<b>1.104.705</b>

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.170.000	3.190.000	0	3.190.000
Depositum.....	103.925	102.800	0	102.800
Anden gæld.....	300.323	0	0	0
	<b>3.574.248</b>	<b>3.292.800</b>	<b>0</b>	<b>3.292.800</b>

#### Eventualposter mv.

8

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Torben Toft Nielsen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.190 tkr. er der ydet følgende:  
Realkreditpantebrev, restgæld 3.190 tkr. med pant i ejendommen mart. nr. 0130am, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 6.190 tkr.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

10

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

**Afledte finansielle instrumenter**

11

Selskabet har belånt ejendommen med et realkreditlån med variable rente. Til dækning af risici heromkring, har selskabet indgået en aftale med kreditinstitutter i øvrigt, omkring rentekanal. Denne rentekanal giver et loft for en eventuel rentestigning og en bund i forhold til et rentefald. Rentekanalens omfatter gæld til realkreditinstitutter 3.190 tkr. Dagsværdien af rentekanalens, 153 tkr., er indregnet i balancen som en gældsforpligtelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Toft Ejendomsselskab ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændring som følge af væsentlige fejl

Det er konstateret, at der fejlagtigt var bundet en reserve vedr. opskrivninger, hvorfor denne er overført til posten overført overskud. Derudover er negative værdier overført til posten overført overskud, da der ikke er krav om binding af negative værdier på egenkapitalen. Sammenligningstallene er tilpasset. Fejlene har ingen effekt på resultat, balance og egenkapital.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af lejemål til beboelse, indregnes i takt med leveringen af ydelsen.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.