

Toft Ejendomsselskab ApS

Ladelundsvej 40

8600 Silkeborg

CVR-nr. 27527132

Årsrapport for 2016

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. juni 2017

Torben Toft Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Toft Ejendomsselskab ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Toft Ejendomsselskab ApS Ladelundsvej 40 8600 Silkeborg
Telefon	40303435
E-mail	info@toftejendomme.dk
Hjemmeside	www.toftejendomme.dk
CVR-nr.	27527132
Stiftelsesdato	26. juni 2006
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Direktion	Torben Toft Nielsen
Moderselskab	Torben Toft Nielsen Holding ApS Ladelundsvej 40 8600 Silkeborg CVR-nr. 25 46 97 71
Revisor	Revision 1 Toldbodgade 13 8600 Silkeborg CVR-nr.: 91259850
Pengeinstitut	Nordea Vestergade 13 8600 Silkeborg

Toft Ejendomsselskab ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 5. maj 2017

Direktion

Torben Toft Nielsen

Toft Ejendomsselskab ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Toft Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Toft Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 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 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 opstilling 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.

Silkeborg, den 5. maj 2017

Revision 1

Godkendt revisionsvirksomhed

CVR-nr. 91259850

Erling Thomsen

Reg. revisor, cand. merc. aud.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Da der selskabet bekendt, ikke forligger oplysninger om for nyligt gennemførte handler af investeringsejendomme, med tilsvarende karakteristika og beliggenhed, som den ejendom selskabet besidder, foretages der skøn over dagsværdien af ejendommen via en afkastbaseret model.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Selskabets ledelse anser ikke den anvendte afkastprocentsats for ejendomsporteføljen, for ændret fra tidligere år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse forventer at der for 2017 er et uændret aktivitetsniveau, og et driftsresultat før regulering af investeringsejendom på niveau med 2016.

Risikoforhold

Ændring i afkastkrav

Selskabets væsentligste driftsrisiko er knyttet til ændringer i afkastkravene i ejendomsmarkedet.

En ændring af afkastkravet på +/- 0,5% kan påvirke resultatet, dagsværdien af ejendomsporteføljen og egenkapital med op til ca. t.kr. 600 før skat.

Ændring i renteniveau

Selskabet har belånt ejendommen med et realkreditlån med variabel rente. Til afdækning af risici heromkring, har selskabet indgået en aftale med kreditinstitutter i øvrigt, omkring en rentekanal. Denne rentekanal giver et loft for en eventuel rentestigning på 6 % og en bund på 4,67 %. Rentekanal omfatter gæld til realkreditinstitutter t.kr. 3.171. Dagsværdien af rentekanal t.kr. 300 er indregnet i balancen som en gældsforpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Toft Ejendomsselskab ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret regnskabspraksis

Som følge af den nye årsregnskabslov måles gæld tilknyttet investeringsejendomme til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Ændring i regnskabspraksis har medført tilretning af sammenligningstal. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalnoten.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

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 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 aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

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

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag

Anvendt regnskabspraksis

af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendommen, salg, administration mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver, der omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 - 12 år	0

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver der omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar, måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Aktiver med en anskaffessum på under den skattemæssige grænse for småaktiver, samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af den forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. Det anvendte forrentningskrav udgør 5 %. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører investeringsjendomme nye eller forbedrede egenkaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger der tilgår som almindelig vedligeholdelse og ikke tilfører forbedrede eller nye egenkaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af investeringsjendomme, afspejles ud fra den løbende værdiansættelse til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		207.157	195.754
Personaleomkostninger	1	-38.385	-27.105
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.918	-1.285
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-31.823	60.000
Dagsværdiregulering af gæld		0	634
Driftsresultat		135.031	227.998
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		544	33
Finansielle indtægter		14.654	14.631
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-70.368	-67.713
Øvrige finansielle omkostninger		-184.152	-199.395
Resultat før skat		-104.291	-24.446
Skat af årets resultat		22.000	5.000
Årets resultat		-82.291	-19.446
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-82.291	-19.446
Resultatdisponering		-82.291	-19.446

Toft Ejendomsselskab ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Produktionsanlæg og maskiner		13.218	10.900
Investeringsejendomme		5.760.000	5.760.000
Materielle anlægsaktiver		5.773.218	5.770.900
Anlægsaktiver		5.773.218	5.770.900
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.131	13.588
Andre tilgodehavender		2.571	15.875
Tilgodehavender		16.702	29.463
Andre værdipapirer og kapitalandele		795.699	781.045
Værdipapirer og kapitalandele		795.699	781.045
Omsætningsaktiver		812.401	810.508
Aktiver		6.585.619	6.581.408

Toft Ejendomsselskab ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.199.524	1.224.346
Øvrige lovpligtige reserver		-300.323	-421.459
Overført resultat		-372.297	-315.145
Egenkapital	2	651.904	612.742
Hensættelser til udskudt skat		291.000	313.000
Hensatte forpligtelser		291.000	313.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.170.000	3.170.317
Anden gæld		404.248	522.585
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.574.248	3.692.902
Kreditinstitutter i øvrigt		158.901	112.602
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.822.365	1.760.747
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		87.201	89.415
Kortfristede gældsforpligtelser		2.068.467	1.962.764
Gældsforpligtelser		5.642.715	5.655.666
Passiver		6.585.619	6.581.408
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	36.480	26.880
Omkostninger til social sikring mv.	1.905	225
	38.385	27.105
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Øvrige lovpligtige reserver	I alt
Egenkapital primo	125.000	1.224.346	-315.145	-421.459	612.742
Ændring i regnskabspraksis			317		317
Forslag til årets resultatdisponering			-82.291		-82.291
Årets værdiregulering		-24.822	24.822	121.136	121.136
	125.000	1.199.524	-372.297	-300.323	651.904

Virksomhedskapitalen består af 1.250 stk. anparter af nominelt kr. 100.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har ikke været ændret de sidste 5 år.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.170.000	0	2.568.754
Anden gæld	404.248	0	103.925
	3.574.248	0	2.672.679

4. Eventualforpligtelser

Der er indgået lejekontrakter med lejere iht. lejeloven.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Torben Toft Nielsen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 3.170.000 er der ydet følgende:

Ejerpantebrev stort kr. 3.170.000 med pant i ejendommen matr. nr. 0130am, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør kr. 5.760.000.