



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
SANATORIEVEJ 17, 1., 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2024

Torben Toft Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Toft Ejendomsselskab ApS Sanatorievej 17, 1. 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 27 52 71 32 Stiftet: 26. juni 2006 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torben Toft Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Nordea Vestergade 13 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 24. juni 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 24. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27705

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Bæredygtighed

Selskabets ejendomme består hovedsageligt af ældre ejendomme, der løbende renoveres og vedligeholdes med respekt for bæredygtighed og rentabilitet. Det sker eksempelvis ved udskiftning af vinduer med nyere 3-lags termoruder, efterisolering, sensorstyret LED-belysning i fællesområder osv. Det er til glæde for lejerne, men ikke mindst også for samfundet og miljøet generelt. Ved større renoveringer tænkes klimaforandringer ind i de tilfælde hvor det giver mening og er relevant for den pågældende ejendom.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		376.900	301.347
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-7.174	-6.518
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-108.000	313.209
DRIFTSRESULTAT		261.726	608.038
Andre finansielle indtægter	1	981	804
Øvrige finansielle omkostninger	2	-223.165	-153.080
RESULTAT FØR SKAT.....		39.542	455.762
Skat af årets resultat.....	3	-8.574	-101.796
ÅRETS RESULTAT		30.968	353.966
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		30.968	353.966
I ALT.....		30.968	353.966

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		81.874	44.247
Investeringsjendomme.....		10.320.000	10.428.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.401.874	10.472.247
ANLÆGSAKTIVER.....		10.401.874	10.472.247
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		28.230	24.123
Andre tilgodehavender.....		21.153	358.053
Tilgodehavender.....		49.383	382.176
Likvide beholdninger.....		180.084	163.218
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		229.467	545.394
AKTIVER.....		10.631.341	11.017.641
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		1.900.377	1.869.409
EGENKAPITAL.....		2.025.377	1.994.409
Hensættelser til udskudt skat.....		501.000	524.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		501.000	524.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.846.744	5.870.908
Depositum.....		178.585	198.300
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.025.329	6.069.208
Gæld til realkreditinstitutter.....		26.065	30.000
Gæld til pengeinstitutter.....		3.215	22.139
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.488	26.916
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.873.451	2.242.517
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		123.842	75.656
Selskabsskat.....		31.574	32.796
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.079.635	2.430.024
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.104.964	8.499.232
PASSIVER.....		10.631.341	11.017.641
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	1.869.409	1.994.409
Forslag til resultatdisponering.....		30.968	30.968
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	1.900.377	2.025.377

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	981	804	
	981	804	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	71.330	85.593	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	151.835	67.487	
	223.165	153.080	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	31.574	32.796	
Regulering af udskudt skat.....	-23.000	69.000	
	8.574	101.796	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....	77.236	8.089.435	
Tilgang.....	44.801	0	
Kostpris 31. december 2023.....	122.037	8.089.435	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	32.989	0	
Årets afskrivninger.....	7.174	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	40.163	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	2.338.565	
Årets værdireguleringer.....	0	-108.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	2.230.565	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	81.874	10.320.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringssejendomme består af 2 udlejningsejendomme til boligformål, begge beliggende i Silekborg. Boligejendommenes 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 vurderes at udgøre 487 tkr., hvoraf driftsomkostninger udgør 163 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 niveauet for det forventede generelle afkastkrav for boligejendomme i Silkeborg.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.872.809	26.065	5.602.298	5.900.908	
Depositum.....	178.585	0	178.585	198.300	
	6.051.394	26.065	5.780.883	6.099.208	
 Eventualposter mv.					 6
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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Torben Toft Nielsen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.899 tkr. er der ydet følgende:					
Realkreditpantebreve, restgæld 5.899 tkr. med pant i ejendommene matr. nr. 0130am og mart. nr. 0129aq, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 10.266 tkr.					
 Medarbejderforhold					 8
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Toft Ejendomsselskab ApS for 2023 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.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af lejemål til beboelse, indregnes i takt med leveringen af ydelsen, og er periodiseret således, at de dækker perioden fremtil regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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	3-13 år	0 %

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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, der ikke måles til dagsværdi 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.