

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

TOFTENG EJENDOMME APS

Nyager 6

2605 Brøndby

CVR-nr. 28 33 20 84

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 20/122016



Henrik TOFTENG

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	10
Balance pr. 30. september 2016	11-12
Noter	13-16

Selskab

Tofteng Ejendomme ApS
Nyager 6
2605 Brøndby

CVR-nummer 28 33 20 84

12. regnskabsår

Hjemsted: Brøndby

Direktion

Henrik Tofteng

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Lars Chr. Aaskov, statsautoriseret revisor
Jesper Andersen, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Tofteng Ejendomme ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive og udleje ejendommen Nyager 6 samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en positiv indtjening på kr. 509.014 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. september 2016.

Den forventede udvikling

Selskabets drift og eventuelle bygningsinvesteringer finansieres af søsterselskabet Henrik Tofteng A/S med en ramme maksimeret til 4 mio kr. Ledelsen anser kapitalberedskabet hertil for tilstrækkeligt.

Ejendommen er fuldt udlejet, hvorved der for regnskabsåret 2016/17 også vil være positiv indtjening i selskabet.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Tofteng Ejendomme 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 14. december 2016

I direktionen



Henrik Tofteng

Til kapitalejerne i Tofteng Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tofteng Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 14. december 2016

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)



Lars Chr. Aaskov
statsautoriseret revisor



Jesper Andersen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "driftsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter. Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.m.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Henrik Tofteng Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Grunde og bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år

Materielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Småanskaffelser under kr. 12.900 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.668.749	1.646.107
3 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-249.650</u>	<u>-239.532</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.419.099	1.406.575
Andre finansielle indtægter	0	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-766.517</u>	<u>-839.316</u>
RESULTAT FØR SKAT	652.582	567.259
2 Skat af årets resultat	<u>-143.568</u>	<u>-129.518</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>509.014</u></u>	<u><u>437.741</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	509.014	437.741
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>509.014</u></u>	<u><u>437.741</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
3,7 Grunde og bygninger	11.026.610	11.276.260
3,7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>11.026.610</u>	<u>11.276.260</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>11.026.610</u>	<u>11.276.260</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>56.050</u>	<u>57.961</u>
TILGODEHAVENDER	<u>56.050</u>	<u>57.961</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>56.050</u>	<u>57.961</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>11.082.660</u></u>	<u><u>11.334.221</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	569.691	60.677
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
4 EGENKAPITAL	<u>694.691</u>	<u>185.677</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>813.870</u>	<u>787.870</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>813.870</u>	<u>787.870</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.273.483	3.552.252
Kreditinstitutter i øvrigt	1.261.633	1.643.058
2 Selskabsskat	<u>117.567</u>	<u>73.961</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>4.652.683</u>	<u>5.269.271</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	659.655	649.197
Kreditinstitutter i øvrigt	507.115	506.823
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.489.411	3.661.649
2 Selskabsskat	73.961	87.922
Anden gæld	<u>191.273</u>	<u>185.812</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>4.921.415</u>	<u>5.091.403</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>9.574.098</u>	<u>10.360.674</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>11.082.660</u></u>	<u><u>11.334.221</u></u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Koncernforhold		

<u>1</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	251.514	262.136
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>515.003</u>	<u>577.180</u>
	I ALT	<u><u>766.517</u></u>	<u><u>839.316</u></u>

2 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2014/15</u>
Skyldig pr. 1/10 2015	161.884	787.870		
Refusion, sambeskatning	-87.923			
Skat af årets resultat	<u>117.567</u>	<u>26.000</u>	<u>143.568</u>	<u>129.518</u>
SKYLDIG PR. 30/9 2016	<u><u>191.528</u></u>	<u><u>813.870</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>143.568</u></u>	<u><u>129.518</u></u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		I ALT	30/9 2015
	Grunde og bygninger			
Kostpris pr. 1/10 2015	13.270.307	55.522	13.325.829	13.221.602
Tilgang i året	0	0	0	104.227
Afgang i året	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 30/9 2016	13.270.307	55.522	13.325.829	13.325.829
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2015	1.994.047	55.522	2.049.569	1.810.037
Årets afskrivninger	249.650	0	249.650	239.532
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 30/9 2016	2.243.697	55.522	2.299.219	2.049.569
REGN. VÆRDI PR. 30/9 2016	11.026.610	0	11.026.610	11.276.260
Salgspris, afgang	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0	0

<u>4 Egenkapital</u>	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
Virksomhedskapital pr. 30/9 2016	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat pr. 1/10 2015	60.677	-377.064
Overført af årets resultat	<u>509.014</u>	<u>437.741</u>
Overført resultat pr. 30/9 2016	<u>569.691</u>	<u>60.677</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/10 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/9 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 30/9 2016	<u><u>694.691</u></u>	<u><u>185.677</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.564.218	3.833.842	290.735	1.881.052
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.630.553</u>	<u>2.010.665</u>	<u>368.920</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>5.194.771</u></u>	<u><u>5.844.507</u></u>	<u><u>659.655</u></u>	<u><u>1.881.052</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Henrik Tofteng Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkredit/ejerpantebreve, nom. kr. 6.000.000, nom. kr. 400.000, nom. kr. 290.000, nom. kr. 810.000 og nom. kr. 1.500.000 i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 11.026.610 er deponeret som sikkerhed for engagement med henholdsvis realkreditinstitut og kreditinstitut.

8 Koncernforhold

Følgende modervirksomhed udarbejder koncernregnskab:

For den største koncern: Henrik Tofteng Holding ApS, Nyager 6, 2605 Brøndby