

Tofthøj 17 ApS

Skrænten 56, 9280 Storvorde
CVR-nr. 29 61 11 06

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.11.16

Carsten Holt Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Tofthøj 17 ApS
c/o Carsten Holt Hansen
Skrænten 56
9280 Storvorde
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 29 61 11 06
Stiftet: 7. juni 2006
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Carsten Holt Hansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Dronninglund Sparekasse

Modervirksomhed

CCH Holding ApS, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Tofthøj 17 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Storvorde, den 9. november 2016

Direktionen

Carsten Holt Hansen

Til kapitalejeren i Tofthøj 17 ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Tofthøj 17 ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 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.

Aalborg, den 9. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af investering i fast ejendom, investering i aktier og anpartar og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastprocent og nettoleje for eksisterende lejekontrakter. Pr. 30.06.16 er alle lejemål udlejet.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 193.054 mod DKK 79.638 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 956.561.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Lejeindtægter	694.264	653.390
Andre eksterne omkostninger	-187.045	-246.230
Bruttofortjeneste	507.219	407.160
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-87.271	-152.453
Resultat af primær drift	419.948	254.707
1 Andre finansielle omkostninger	-172.443	-147.962
Resultat før skat	247.505	106.745
2 Skat af årets resultat	-54.451	-27.107
Årets resultat	193.054	79.638
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	100.000
Overført resultat	193.054	-20.362
I alt	193.054	79.638

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.163.671	6.710.222
3	Materielle anlægsaktiver i alt	8.163.671	6.710.222
	Anlægsaktiver i alt	8.163.671	6.710.222
	Periodeafgrænsningsposter	13.184	7.722
	Tilgodehavender i alt	13.184	7.722
	Likvide beholdninger	115.930	87
	Omsætningsaktiver i alt	129.114	7.809
	Aktiver i alt	8.292.785	6.718.031

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	831.561	638.507
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	100.000
4	Egenkapital i alt	956.561	863.507
	Hensættelser til udskudt skat	20.990	36.242
	Hensatte forpligtelser i alt	20.990	36.242
	Gæld til realkreditinstitutter	5.118.886	4.212.794
	Kreditinstitutter i øvrigt	505.022	0
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.623.908	4.212.794
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	342.822	412.001
	Gæld til kreditinstitutter	0	80.632
	Gæld til tilknyttede virksomheder	961.326	767.316
	Anden gæld	387.178	345.539
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.691.326	1.605.488
	Gældsforpligtelser i alt	7.315.234	5.818.282
	Passiver i alt	8.292.785	6.718.031

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har for regnskabsåret 2015/16 førtidsimplementeret følgende regler i årsregnskabsloven:

- Som følge af implementeringen af den nye årsregnskabslov er gældsforpligtelser indregnet til amortiseret kostpris. Sammenligningstallene er tilpasset ændringen.

Konsekvensen af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende område:

- Som følge af implementeringen af den nye årsregnskabslov er gældsforpligtelser indregnet til amortiseret kostpris. Sammenligningstallene er tilpasset ændringen.

Den akkumulerede effekt af praksisændringen ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte på egenkapitalen primo indeværende regnskabsår. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte på egenkapitalen.

Den samlede virkning af den indregnede effekt som følge af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t.DKK 45 pr. 30.06.16 og en formindskelse pr. 30.06.15 med t.DKK 101. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30.06.16 formindskes med t.DKK 48 og pr. 30.06.15 formindskes med t.DKK 84.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme 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 det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	34.645	28.101
Øvrige finansielle omkostninger	137.798	119.861
I alt	172.443	147.962

2. Skatter

Årets aktuelle skat	69.703	56.699
Årets udskudte skat	-15.252	-29.592
I alt	54.451	27.107

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	6.781.476
Tilgang i året	1.540.720
Kostpris pr. 30.06.16	8.322.196
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	-71.254
Dagsværdireguleringer i året	-87.271
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	-158.525
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	8.163.671

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på den forventede nettleje for ejendommene og en afkastprocent på 6,75 - 7,5. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommernes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 96% af ejendommens samlede arealer. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for eventuelt ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>			
Saldo pr. 30.06.14	125.000	663.788	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-4.919	0
Saldo pr. 01.07.14	125.000	658.869	0
Forslag til resultatdisponering	0	-20.362	100.000
Saldo pr. 30.06.15	125.000	638.507	100.000

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	125.000	638.507	100.000
Betalt udbytte	0	0	-100.000
Forslag til resultatdisponering	0	193.054	0
Saldo pr. 30.06.16	125.000	831.561	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	257.552	3.213.807	5.376.438	4.364.415
Kreditinstitutter i øvrigt	85.270	157.124	590.292	260.380
I alt	342.822	3.370.931	5.966.730	4.624.795

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet CCH Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.314 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.164.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.450, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.164. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut.